

Reutlingen – Sondelfingen

Idotlen építészet álmhelyszínnel találkozik – családi ház nagymamalakással és panorámás kilátással

VP azonosító: 25362192

Neuvorstellung



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 879.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 309 m² • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 1.432 m²

VP azonosító: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Áttekintés

VP azonosító	25362192	Vételár	879.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 309 m ²	Ház	Családi ház
Szobák	11	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	5	Modernizálás / felújítás	1986
Fürdoszobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1966	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Hasznos terület	ca. 85 m ²
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	296.24 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.05.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

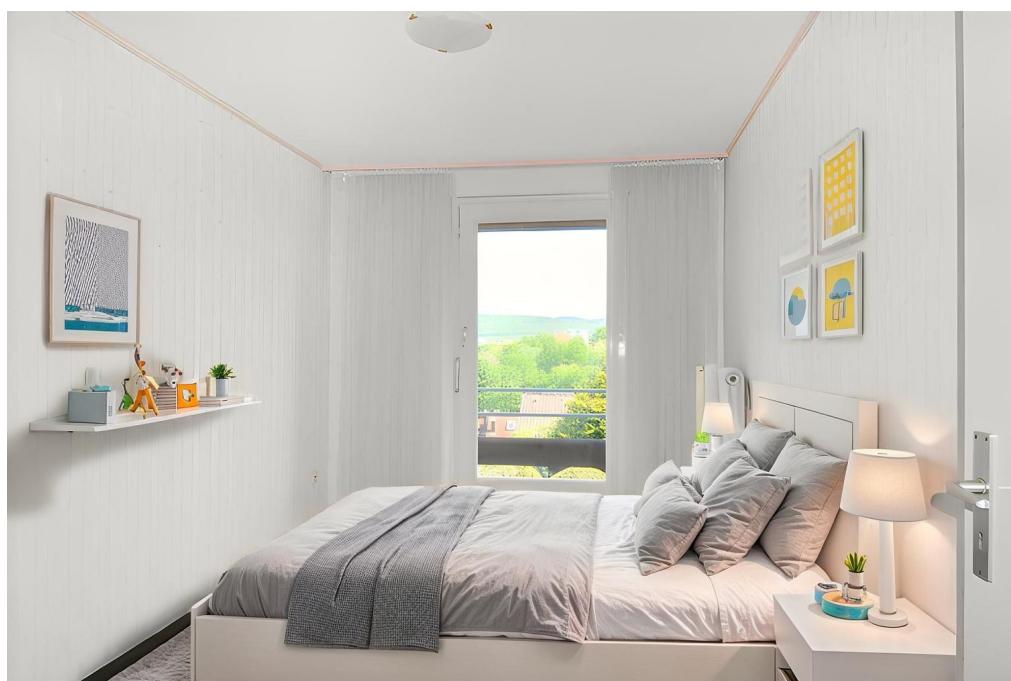
VP azonosító: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Az ingatlan



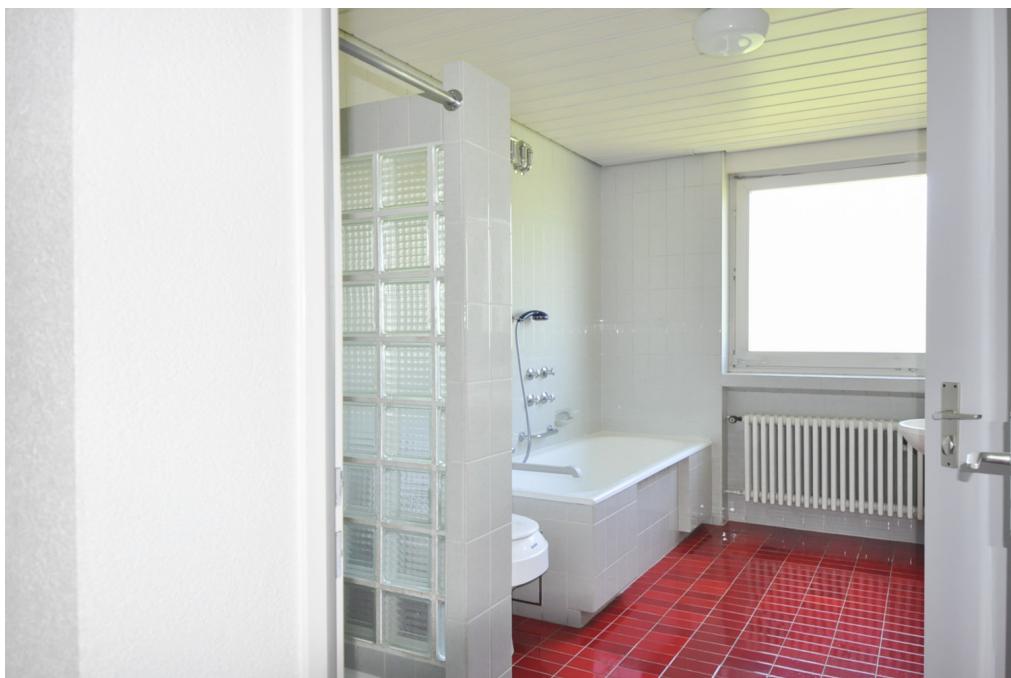
VP azonosító: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Az ingatlan



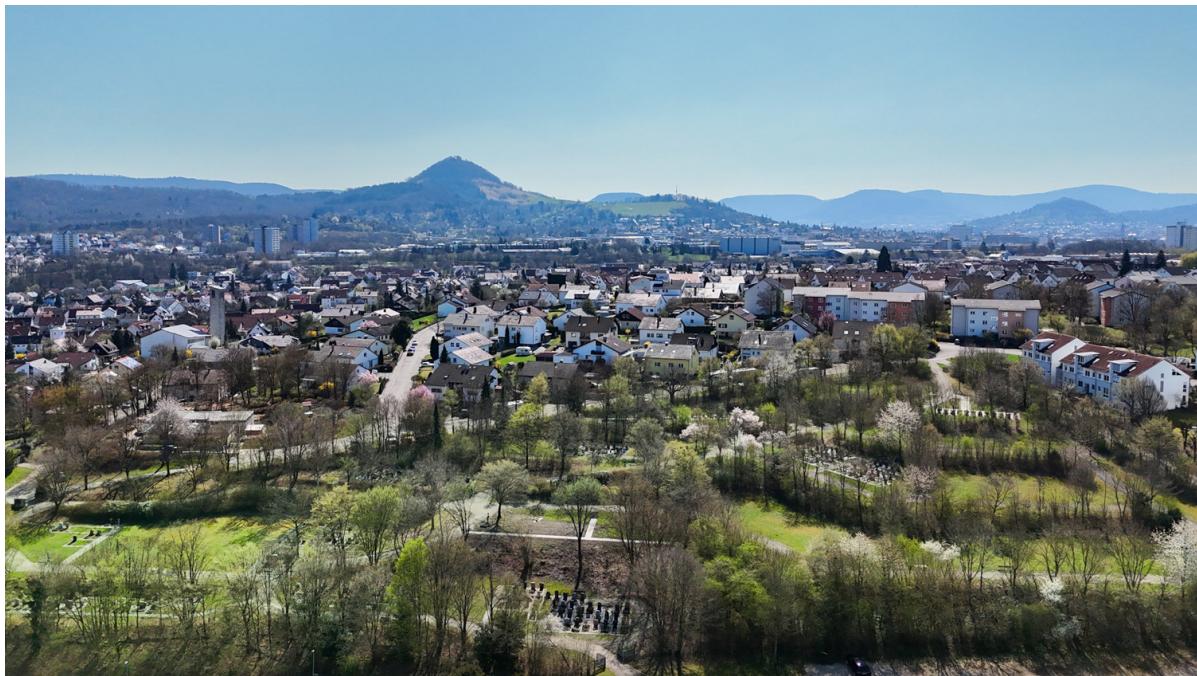
VP azonosító: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Az elso benyomás

Egy igazi álomotthon kiváló helyen: Ezt a különálló lakásos családi házat 1966-ban elegáns bungaló stílusban tervezte a neves építész, Riehle, és idotlen építészettel, letisztult vonalaival és kivételes életélményével nyugoz le. Körülbelül 309 m² lakóterületen és egy nagyméretű, nagyjából 1432 m²-es telken fantasztikus elhelyezkedésben, a város szélén élvezheti a Sváb-Alpokig nyúló akadálytalan panorámát – ritka lehetőség ebben a tekintetben. A felső emeleten található folakás három erkélykapcsolattal rendelkező hálószobát, egy világos nappalit, egy étkezés konyhát és egy természetes fénnnyel megvilágított, világos fürdőszobát kínál. A földszint sokoldalú helyiségeket kínál, amelyek rugalmasan használhatók különálló lakásként vagy a földszinti lakóépület bővítésére. A gondozott kert erkélytelivel és terasszal boséges magánéletet biztosít, míg az extra magas dupla garázs ideális nagyobb járművek számára. Csendes helyen, mégis kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, ez az ingatlan ötvözi a természetközeli életet a városi kényelemmel – így valóban kivételes otthonná válik.

VP azonosító: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Részletes felszereltség

- Architektenhaus von Architekt Riehle
- repräsentativer Eingangs- und Dielenbereich mit Garderobe und Gäste-WC
- offenes Treppenhaus mit Holztreppe
- großer Wohnbereich mit opulenten Fensterfronten und Zugang zum Balkon
- geräumige Küche mit Einbauküche und Gaggenau Einbaugeräten aus den 70ern (noch funktional)
- großzügiger Balkon und Terrasse (insg. 55,9 m² welche zu 50% als Wohnfläche angerechnet werden)
- zwei Tageslichtbäder
- Öl-Zentralheizung
- überhohe Doppelgarage

VP azonosító: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Minden a helyszínrol

Reutlingen überzeugt als lebendige Mittelstadt mit stabiler Bevölkerungsentwicklung, vielfältiger Wirtschaft und der Nähe zum Großraum Stuttgart. Die kontinuierlichen Investitionen in Infrastruktur, Wohnungsbau und Dienstleistungen sichern eine nachhaltige Wertsteigerung und eine hohe Lebensqualität in einem sicheren, gut angebundenen Umfeld.

Der Stadtteil Sondelfingen gilt als besonders gefragte Wohnlage: ruhig, familienfreundlich und zugleich stadtnah. Neubauprojekte fügen sich harmonisch ins gewachsene Umfeld ein und bieten anspruchsvollen Bewohnern Privatsphäre und ein gehobenes Wohnambiente. Die Nähe zu Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung macht das Viertel besonders attraktiv.

Darüber hinaus sorgen Parks, kulturelle Angebote wie die Württembergische Philharmonie sowie Restaurants und Cafés in der Umgebung für Lebensqualität auf hohem Niveau. Mit Bus- und Bahnbindungen in fußläufiger Entfernung ist die hervorragende Erreichbarkeit aller Ziele gewährleistet.

Sondelfingen vereint Exklusivität, Komfort und Kultur – ein Wohnumfeld, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

VP azonosító: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 296.24 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.05.2035

Endenergieverbrauch beträgt 296,24 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufzubewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend

und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com