

Reutlingen – Sondelfingen

# Idotlen építészet álomhelyszínnel találkozik – családi ház nagymamalakással és panorámás kilátással

VP azonosító: 25362192

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 879.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 309 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 1.432 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

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

VP azonosító: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Áttekintés

VP azonosító	25362192
Hasznos lakótér	ca. 309 m²
Szobák	11
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1966
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	879.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1986
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 85 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.05.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	296.24 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
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 első benyomás

Egy igazi álomotthon kiváló helyen: Ezt a különálló lakásos családi házat 1966-ban elegáns bungaló stílusban tervezte a neves építész, Riehle, és időtlen építészetével, letisztult vonalaival és kivételes életélményével nyugodt le. Körülbelül 309 m<sup>2</sup> lakóterületen és egy nagyméretű, nagyjából 1432 m<sup>2</sup>-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 étkezős konyhát és egy természetes fénnel megvilágított, világos fürdőszobát kínál. A földszint sokoldalú helyiségeket kínál, amelyek rugalmasan használhatók különálló lakásként vagy a fő lakóépület bővítésére. A gondozott kert erkéllyel és terasszal bőséges 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 m<sup>2</sup> welche zu 50% als Wohnfläche angerechnet werden)
- zwei Tageslichtbäder
- Öl-Zentralheizung
- überhohe Doppelgarage

VP azonosító: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Minden a helyszínról

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 Bahnanbindungen 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/(m<sup>2</sup>\*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/(m<sup>2</sup>\*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 aufbewahren 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 felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)