

Reutlingen

# Massivholzhaus in top Lage an der Achalm

VP azonosító: 26362226



VÉTELÁR: 898.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 172 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 800 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26362226 - 72766 Reutlingen**

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

VP azonosító: 26362226 - 72766 Reutlingen

## Áttekintés

VP azonosító	26362226
Hasznos lakótér	ca. 172 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5.5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1988
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló

Vételár	898.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 98 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26362226 - 72766 Reutlingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.04.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	101.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1988

VP azonosító: 26362226 - 72766 Reutlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26362226 - 72766 Reutlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26362226 - 72766 Reutlingen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26362226 - 72766 Reutlingen**

## **Az also benyomás**

**Massivholzhaus in Top Lage an der Achalm**

**Einfamilienhaus in hochwertiger Honka-Blockbauweise**

**Baujahr: 1988**

**Wohnfläche: ca. 172 m<sup>2</sup>**

**Grundstück: ca. 800 m<sup>2</sup>**

**Raumaufteilung:**

**Insgesamt 5,5 Zimmer mit durchdachtem Grundriss**

**Vier separate Schlafzimmer – ideal für Schlaf-, Kinder- Arbeits- und Gästezimmer**

**Großzügiger Wohnbereich mit offener Galerie als zentraler Lebensmittelpunkt**

**Badezimmer mit Dusche und Badewanne**

**Ausbaureserve mit separatem Eingang im Gartengeschoß - 1-2 Zimmerwohnung**

**Honka-Blockhaus:**

**Massive Holzbauweise für ein natürliches und gesundes Raumklima**

**Feuchtigkeitsregulierende Eigenschaften des Holzes sorgen für angenehmes Wohnen**

**Angenehme Temperaturen im Sommer wie im Winter**

**Einzigartige, warme Wohnatmosphäre mit hohem Wohlfühlfaktor**

**Nachhaltige Bauweise mit langlebiger Qualität**

**Deutlich exklusiver als klassische Massivhäuser**

**Technik:**

**Gas-Zentralheizung kombiniert mit solarer Unterstützung und großem**

**Warmwasserspeicher**

**Photovoltaik**

**VP azonosító: 26362226 - 72766 Reutlingen**

## **Részletes felszereltség**

- **Baujahr 1988 Massivholzhaus in Blockbauweise**
- **großer Carport**
- **Gas-Zentralheizung mit Solarthermie + gr. Warmwasserspeicher**
- **Photovoltaikanlage mit Einspeisung**
- **Dachfenster ca. 2000 erneuert**
- **Fassade neu gestrichen 2022**
- **4 Kinder-/Arbeits-/ Schlafzimmer**
- **großes Eckgrundstück**
- **massiver Betonkeller (Ausbaumöglichkeiten mit separatem Eingang)**
- **zahlreiche Terrassen und Balkone**

**VP azonosító: 26362226 - 72766 Reutlingen**

## **Minden a helyszínrol**

**Reutlingen mit ca. 120.000 Einwohnern, gehört zur Region Neckar-Alb und zur europäischen Metropolregion Stuttgart und Universitätsstadt Tübingen, weshalb sich die Stadt auch als das „Tor zur Schwäbischen Alb“ bezeichnet.**

**Die Immobilie befindet sich in ruhiger Reutlinger Bestlage an der Achalm.**

**Kindergärten, Schulen und verschiedene Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.**

**Die Reutlinger Innenstadt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (Ärzte, Bäcker, Metzger und verschiedene Banken) sowie einen Wochenmarkt, die in wenigen Gehminuten zu erreichen sind.**

**Das kulturelle Angebot Reutlingens lässt keine Wünsche offen (Philharmonie, Franz K, Ausstellungen, Die Tonne, Kamino...).**

**Mit einem sehr guten öffentlichen Bus-/ Zugnetz ist Reutlingen auch ohne Auto sehr attraktiv.**

**Die Stadt Reutlingen selbst verfügt somit über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Landeshauptstadt Stuttgart, die Neue Messe und der Flughafen sind in ca. 30 Minuten mit dem PKW über die B27 zu erreichen.**

**VP azonosító: 26362226 - 72766 Reutlingen**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.04.2036.

Endenergiebedarf beträgt 101,79 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 26362226 - 72766 Reutlingen**

## **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)**