

Reutlingen / Sondelfingen

# Exklusivität trifft ruhige Lage am Feldrand

VP azonosító: 26362242



VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 170 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 692 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen**

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

**VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen**

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 26362242               |
| Hasznos lakótér       | ca. 170 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Szobák                | 4                      |
| Hálósobák             | 3                      |
| Fürdoszobák           | 2                      |
| Építés éve            | 2022                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs             |

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | Igény szerint                                                                      |
| Ház                  | Családi ház                                                                        |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszeru                                                                            |
| Hasznos terület      | ca. 30 m <sup>2</sup>                                                              |
| Felszereltség        | Terasz, Beépített konyha                                                           |

VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |               |
|----------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                    | Központifutás |
| Energiaforrás                                      | Hoszivattyú   |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárata | 15.07.2036    |
| Energiaforrás                                      | Hoszivattyú   |

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                           | 25.17 kWh/m²a           |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | A+                      |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 2022                    |



**VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen**

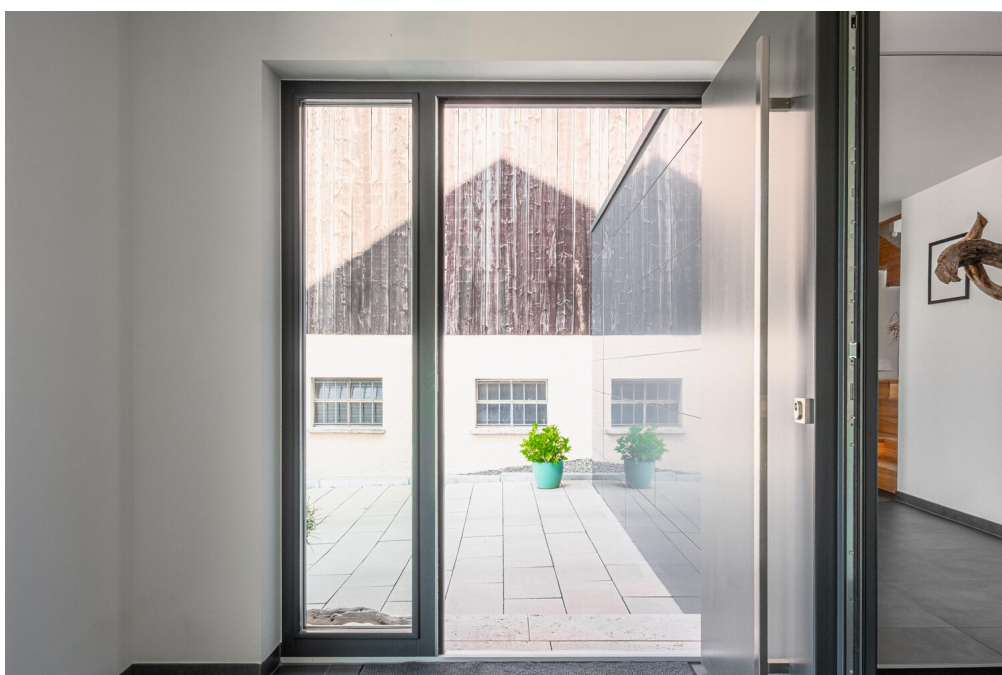
## Az ingatlan





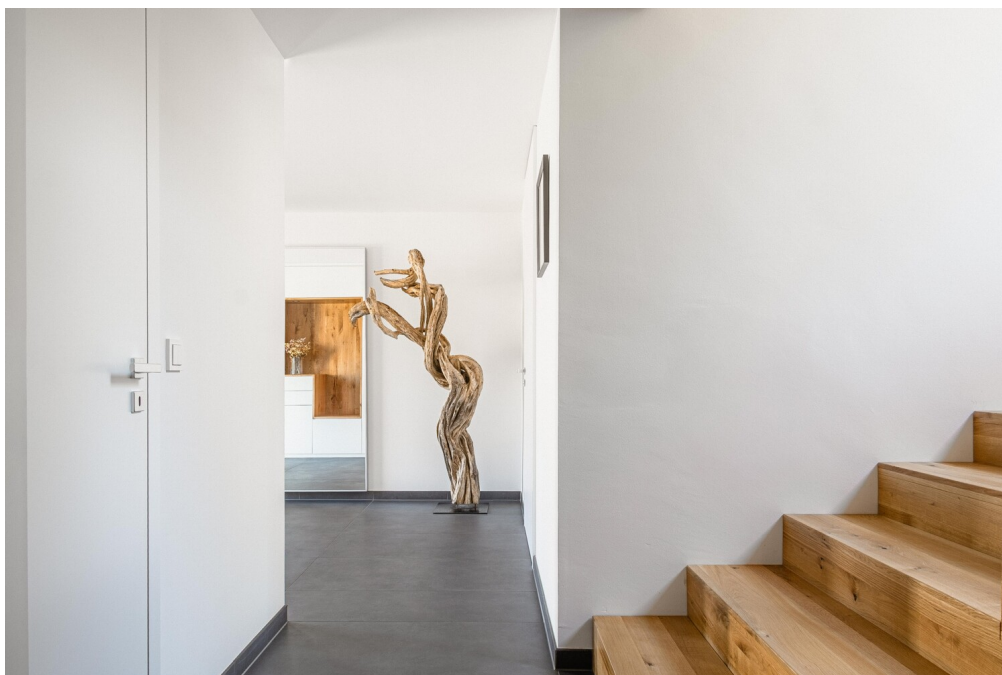
**VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen**

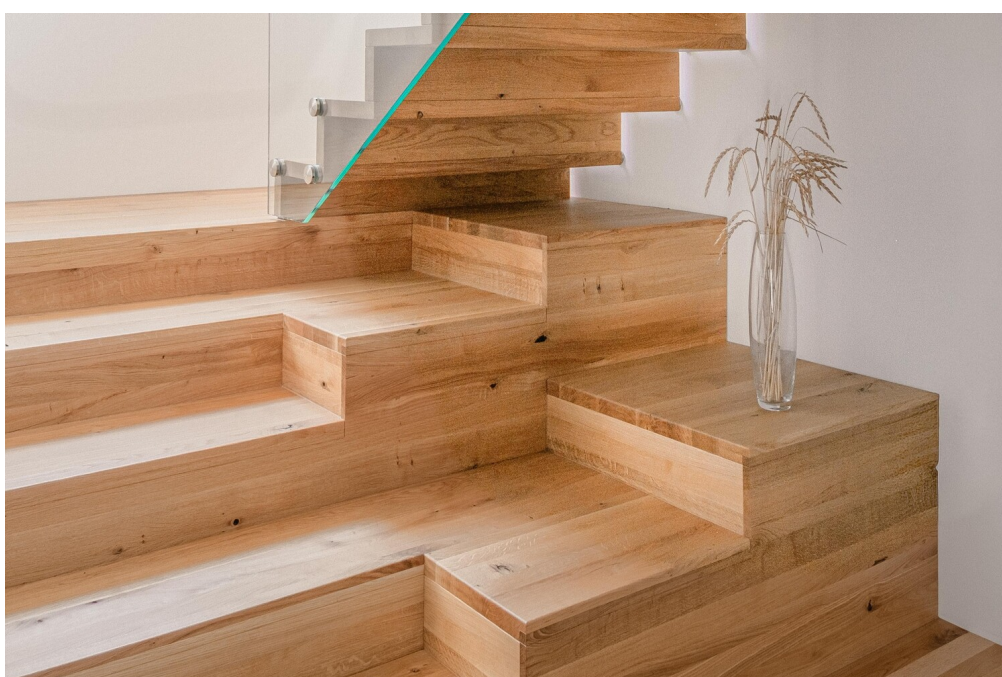
## Az ingatlan





**VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen**

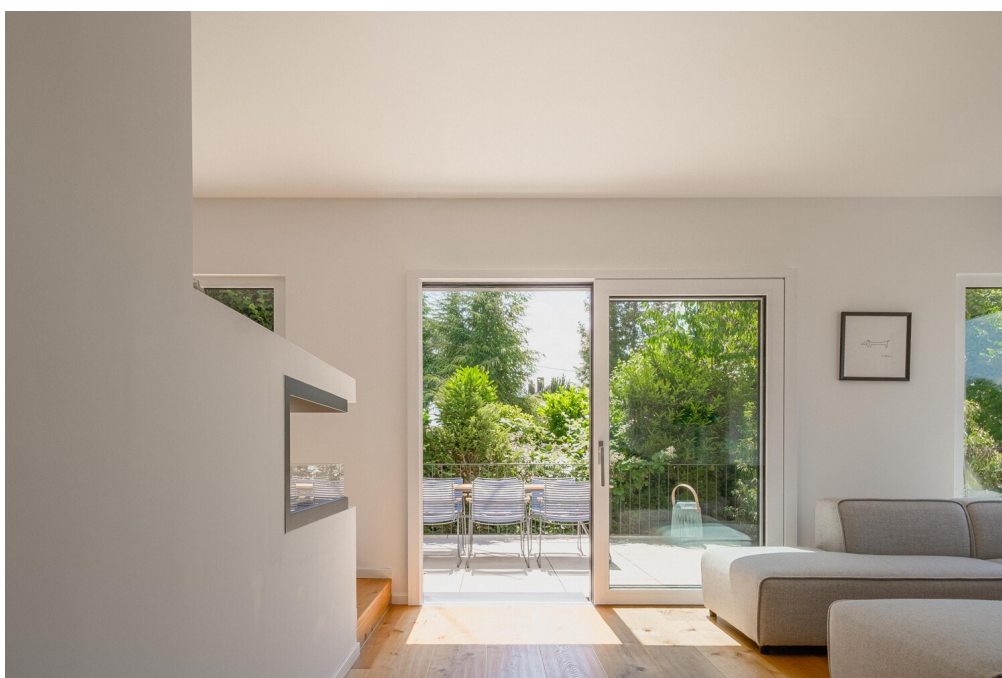
## Az ingatlan





**VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen**

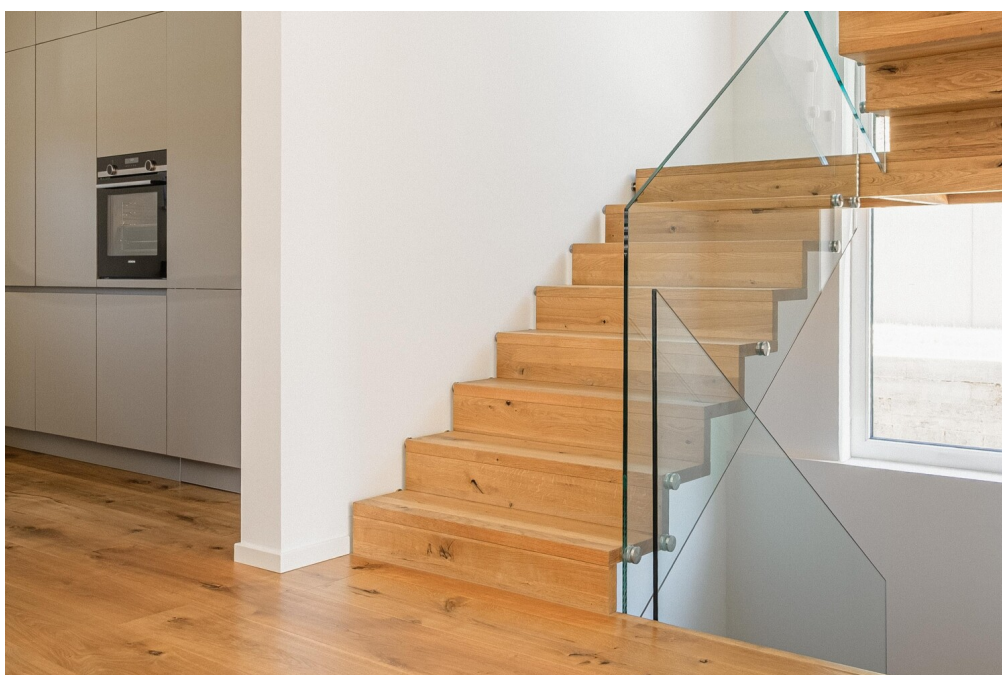
## Az ingatlan





**VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen**

## Az ingatlan





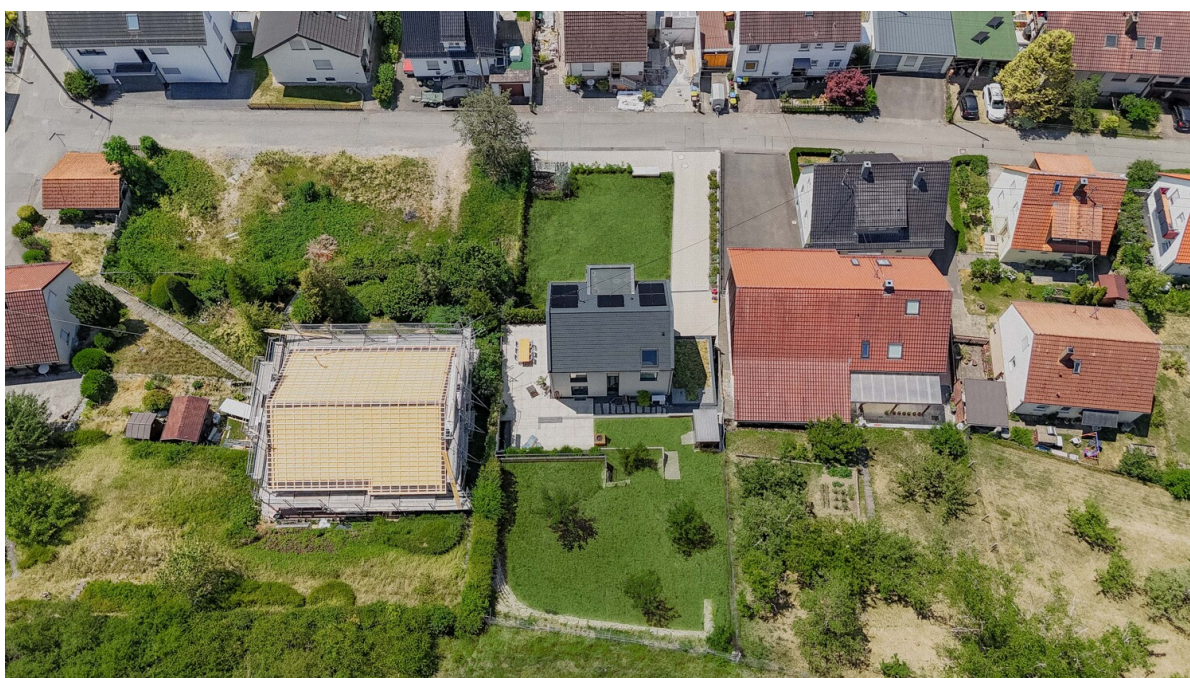
**VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen**

## Az also benyomás

**Neuwertiges Architektenhaus in exklusiver Randlage neben Wiesen und Feldern.**

Dieses neuwertige Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, luxuriöse Ausstattung und eine naturnahe Feldrandlage zu einem Wohnkonzept für höchste Ansprüche. Auf ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 692 m<sup>2</sup> großen Grundstück genießen Sie stilvolles Wohnen in ruhiger Umgebung.

Das Herzstück des Hauses bildet die exklusive Wohnküche mit Kücheninsel, hochwertigen Einbauten und Speisekammer. Sie geht nahtlos in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich über. Zwei leicht versetzte Wohnebenen schaffen separate Sitzbereiche, die durch einen stilvollen Dekokamin optisch voneinander getrennt werden.

Edle Holztreppe mit Glasgeländer, bodentiefe Fenster, hochwertige Materialien und hohe Decken verleihen dem Haus eine moderne, elegante Atmosphäre.

Das Masterbad im Dachgeschoss bietet eine bodengleiche Dusche, eine freistehende Badewanne mit Blick in den Garten sowie die Vorbereitung für den Einbau einer Sauna. Ebenfalls im Dachgeschoss befinden sich das großzügige Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und ein helles Kinderzimmer. Auf der Eingangsebene ergänzt ein weiteres Zimmer mit eigener Terrasse und Duschbad das Raumangebot ideal als Gästezimmer oder Homeoffice.

Auch technisch überzeugt die Immobilie mit modernster Haustechnik, Energieeffizienzklasse A+, einer energieeffizienten Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage.

Der liebevoll gestaltete Außenbereich mit mehreren Terrassen, Brunnen und Feuerstelle bietet zahlreiche Rückzugsorte zum Entspannen. Der gepflegte Garten grenzt unmittelbar an die Natur und vermittelt ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Die klare kubische Architektur mit großzügigen Fensterflächen und harmonischer Einbindung in das Grundstück unterstreicht den exklusiven Charakter dieser besonderen Immobilie.

Das vorgelagerte Baugrundstück mit 281 m<sup>2</sup> steht ebenfalls zum Verkauf und kann gemeinsam mit der angebotenen Immobilie erworben werden. Kaufpreis: 180.000 € die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

**VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen**

## **Részletes felszereltség**

### **Raumaufteilung**

#### **Gartengeschoss**

Entrée mit Garderobenbereich, vielseitig nutzbares Zimmer (ideal als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer), Duschbad mit WC, Technikraum, Garage sowie Treppenaufgang ins Erdgeschoss.

#### **Erdgeschoss**

Großzügige Wohnküche mit Speisekammer, offener Essbereich sowie ein auf zwei Ebenen gestalteter Wohnbereich mit gemütlicher Sitzecke und dekorativem Kamin. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten.

#### **Dachgeschoss**

Großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer (bei Bedarf als weiteres Kinderzimmer nutzbar), helles Kinderzimmer sowie exklusives Masterbad mit bodengleicher Dusche, freistehender Badewanne und Vorbereitung für eine Sauna.



**VP azonosító: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage von Reutlingen-Sondelfingen, einem der beliebtesten Stadtteile Reutlingens. Die Rebengartenstraße zeichnet sich durch ihre ruhige, familienfreundliche Umgebung aus.

Sondelfingen verfügt über eine ausgezeichnete Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Auch gastronomische Angebote sowie vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten tragen zur hohen Wohnqualität des Stadtteils bei.

Die direkte Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten in der Natur ein. Die angrenzenden Felder und Wiesen bieten Erholung direkt vor der Haustür und schaffen ein besonders angenehmes Wohnumfeld.

Die Reutlinger Innenstadt erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Dank der guten Anbindung an die Bundesstraße B28 sowie die B312 sind auch Tübingen, Metzingen und der Flughafen Stuttgart komfortabel erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet die attraktive Lage ab.

**VP azonosító: 26362242 - 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](mailto:reutlingen@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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