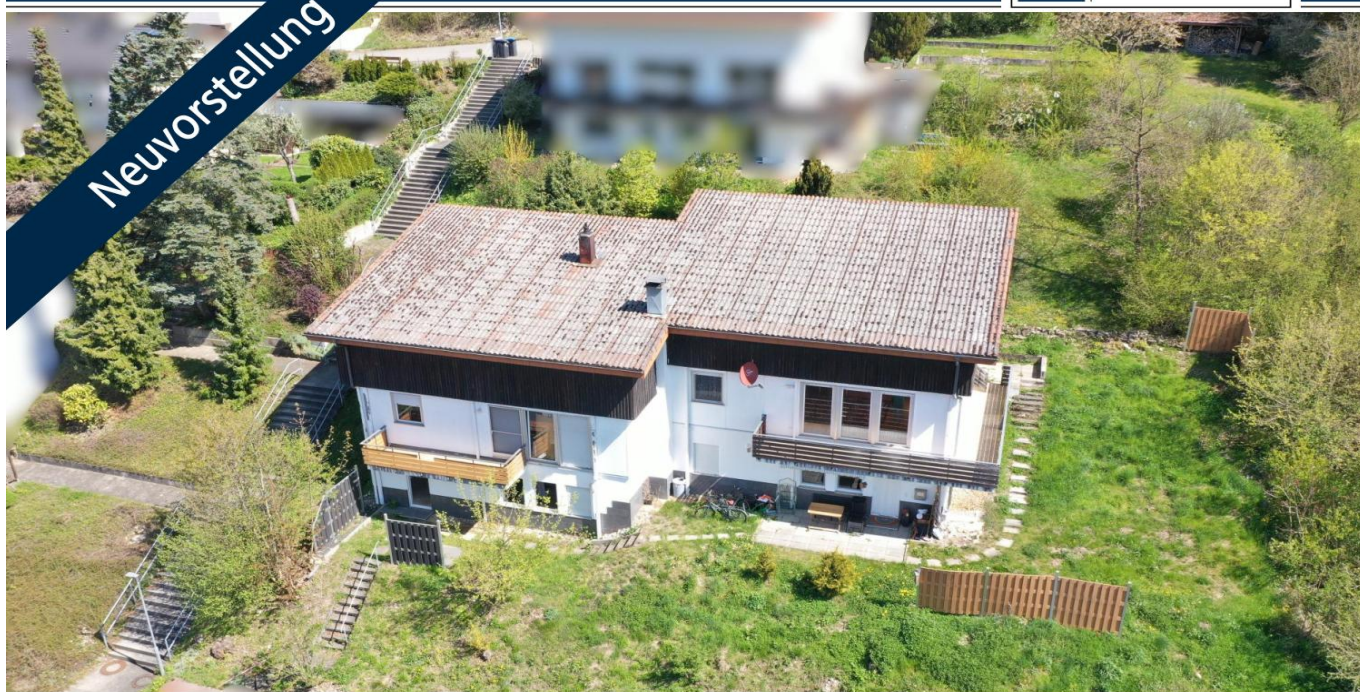


Zwiefalten

# Großzügiges Wohngefühl mit Garten in aussichtsreicher Lage

VP azonosító: 22362117

Neuvorstellung



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

VÉTELÁR: 280.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 297 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 743 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 22362117 - 88529 Zwiefalten**

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

VP azonosító: 22362117 - 88529 Zwiefalten

## Áttekintés

|                          |                        |                             |   |
|--------------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| VP azonosító             | 22362117               | Vételár                     | 280.000 EUR   |
| Hasznos lakótér          | ca. 297 m <sup>2</sup> | Ház                         | Családi ház   |
| Teto formája             | Nyeregteto             | Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Szobák                   | 8                      |                             |   |
| Fürdoszobák              | 3                      |                             |   |
| Építés éve               | 1972                   |                             |   |
| Parkolási<br>lehetőségek | 1 x Garázs             | Modernizálás /<br>felújítás | 2018  |
|                          |                        | Az ingatlan<br>állapota     | Karbantartott   |
|                          |                        | Kivitelezési<br>módszer     | Elore gyártott<br>alkatrészek   |
|                          |                        | Hasznos terület             | ca. 149 m <sup>2</sup>  |
|                          |                        | Felszereltség               | Kandalló, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha                              |

VP azonosító: 22362117 - 88529 Zwiefalten

## Áttekintés: Energia adatok

|   |               |  |                             |
|---|---------------|--|-----------------------------|
| Futési rendszer                             | Központifutás | Energiatanúsítvány                                       | Energetikai tanúsítvány     |
| Energiaforrás                               | Olaj          | Teljes energiaigény                                      | 121.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárat | 27.08.2029    | Energiatahatékonyági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D                           |
| Energiaforrás                               | Olaj          | Építési év az energiatanúsítvány szerint                 | 1972                        |

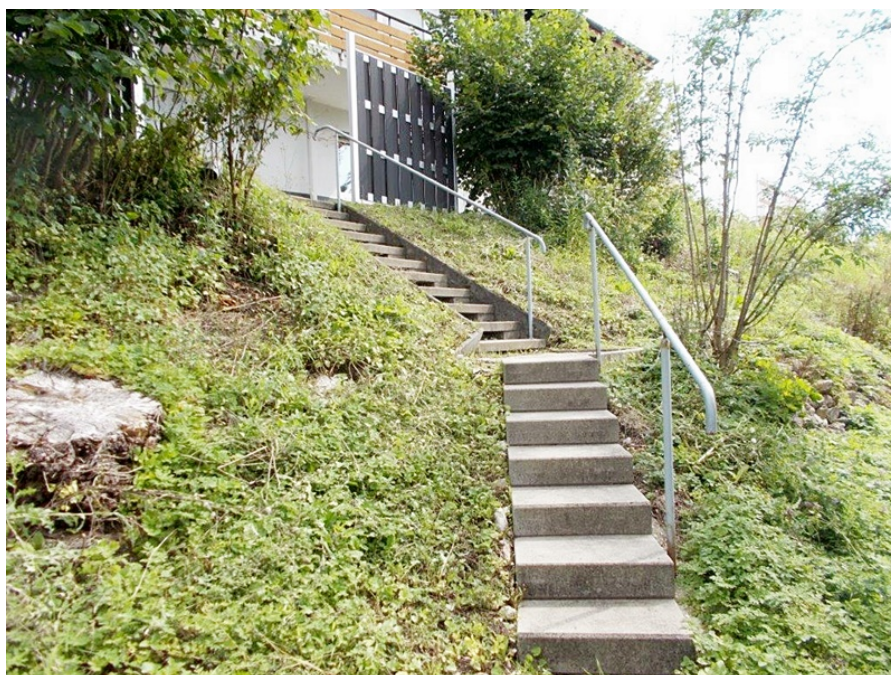
VP azonosító: 22362117 - 88529 Zwiefalten

## Az ingatlan



VP azonosító: 22362117 - 88529 Zwiefalten

## Az ingatlan



VP azonosító: 22362117 - 88529 Zwiefalten

## Az ingatlan



VP azonosító: 22362117 - 88529 Zwiefalten

## Az ingatlan



VP azonosító: 22362117 - 88529 Zwiefalten

## Az ingatlan



VP azonosító: 22362117 - 88529 Zwiefalten

## Az ingatlan



VP azonosító: 22362117 - 88529 Zwiefalten

## Az ingatlan



VP azonosító: 22362117 - 88529 Zwiefalten

## Az ingatlan



VP azonosító: 22362117 - 88529 Zwiefalten

## Az ingatlan

- weitere Bilder
- Grundrisse
- die Adresse
- Informationen

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen  
Exposé

# VPI

Reutlingen - Tübingen

**VP azonosító: 22362117 - 88529 Zwiefalten**

## Az elso benyomás

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 wurde in den Jahren 2018–2019 teilweise saniert und präsentiert sich heute als vielseitig nutzbare Immobilie mit zwei getrennten Wohneinheiten.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage am Rande eines Naturschutzgebietes sowie die unverbaubare Fernsicht.

Das Haus verfügt über zwei separate Hauseingänge, zwei Balkone, eine Loggia, einen großen Garten mit Terrasse sowie eine Garage in unmittelbarer Nähe. Die durchdachte Aufteilung ermöglicht sowohl die Nutzung als Mehrgenerationenhaus als auch eine teilweise Vermietung.

Insgesamt stehen ca. 8 Zimmer, 3 Küchen und 3 Bäder zur Verfügung:

Erdgeschoss: Dielenbereiche, zwei helle Wohn-/Essbereiche mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, zwei Küchen (eine mit neuer Einbauküche) sowie zwei Tageslichtbäder mit Badewanne.

Untergeschoss: Zwei flexibel nutzbare Zimmer mit Gartenzugang, großer Wohnbereich mit angrenzendem Kaminzimmer, separate Küche mit neuwertiger Einbauküche, Badezimmer mit Dusche sowie Heiz- und Tankraum. Der Bereich ist über einen eigenen Eingang zugänglich.

Dachgeschoss: Großzügiger Raum mit Loggia und herrlichem Ausblick. Zusätzlich nicht ausgebauter Dachbereich mit Ausbaureserve und viel Stauraum.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser besonderen

Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**VP azonosító: 22362117 - 88529 Zwiefalten**

## Részletes felszereltség

EG:

- zwei Dielenbereiche
- zwei große Wohn-/Esszimmer mit Ausgang auf den jeweiligen Balkon
- Schlafzimmer
- zwei separate Küchen, eine davon mit neuer EBK inkl. Elektrogeräte und Waschmaschine
- zwei TL-Bäder mit Wanne, Waschbecken und WC
- Parkett im Wohn- und Schlafbereich
- PVC in der Küche, Diele und Bad
- zwei Balkone

UG:

- zwei Räume (renovierungsbedürftig) zur individuellen Nutzung mit separatem Zugang zum Garten
- ein großer Raum zu individuellen Nutzung mit Ausgang auf eine Terrasse und in den Garten
- kleiner Raum mit Kamin mit neuem Kamineinsatz
- separate Küche mit neuwertiger EBK
- Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
- Heizraum
- Tankraum

DG:

großer ausgebauter Raum mit Thermoheizung mit anschließender Loggia und herrlicher Aussicht in das Umland

- der nichtausgebaute Teil des Dachgeschosses ist als Stauraum nutzbar
- Bio-Öl-Zentralheizung (Buderus, Baujahr 2018)
- 3-fach verglaste Kunststofffenster im Unter- und Dachgeschoss
- Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen

- PVC-Beläge in Küche, Diele und Bädern
- Teilweise renovierungsbedürftig – ideal zur individuellen Gestaltung
- Große Garage mit elektrischem Rolltor

**VP azonosító: 22362117 - 88529 Zwiefalten**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Hanglage am Ende einer Sackgasse in einer ruhigen und begehrten Wohngegend von Zwiefalten. Die besondere Aussichtslage unterstreicht den hohen Wohnwert; der Zugang erfolgt über mehrere Treppen.

Zwiefalten mit rund 2.200 Einwohnern ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Reutlingen und liegt verkehrsgünstig etwa auf halber Strecke zwischen Stuttgart und dem Bodensee. Der Ort ist Teil des Biosphärengebiets Schwäbische Alb und bietet eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung.

Eine gute Grundversorgung ist gewährleistet: Ärzte, Apotheke sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich direkt im Ort. Das Ortsbild wird maßgeblich durch die ehemalige Abtei Zwiefalten mit ihrer beeindruckenden Klosterkirche geprägt, die zu den bedeutendsten Sehenswürdigkeiten der Region zählt.

Die reizvolle Landschaft rund um Zwiefalten macht die Region zu einem Paradies für Natur- und Sportbegeisterte. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie das nahegelegene Höhenfreibad bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und Erholung.

Die regionalen Zentren sind gut erreichbar: Reutlingen liegt ca. 42 km entfernt, das Stuttgarter Stadtzentrum rund 80 km. Der Flughafen sowie die Neue Messe Stuttgart sind in etwa 76 km Entfernung bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

**VP azonosító: 22362117 - 88529 Zwiefalten**

## További információ / adatok

Ein kleiner Teil des Hauses ist kurzzeitig gut vermietet.

Wesentlicher Energieträger ÖL Energieeffizienzklasse

**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 MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- 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: 22362117 - 88529 Zwiefalten**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Werner Enzmann

---

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen

Tel.: +49 7071 - 70 75 506

E-Mail: [tuebingen@von-poll.com](mailto:tuebingen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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