

Reutlingen – Sondelfingen

Architettura senza tempo incontra posizione da sogno: casa indipendente con monolocale e vista panoramica

Codice oggetto: 25362192

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 879.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 309 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.432 m²

Codice oggetto: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25362192
Superficie netta	ca. 309 m²
Vani	11
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	879.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1986
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 85 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	11.05.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	296.24 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

La proprietà



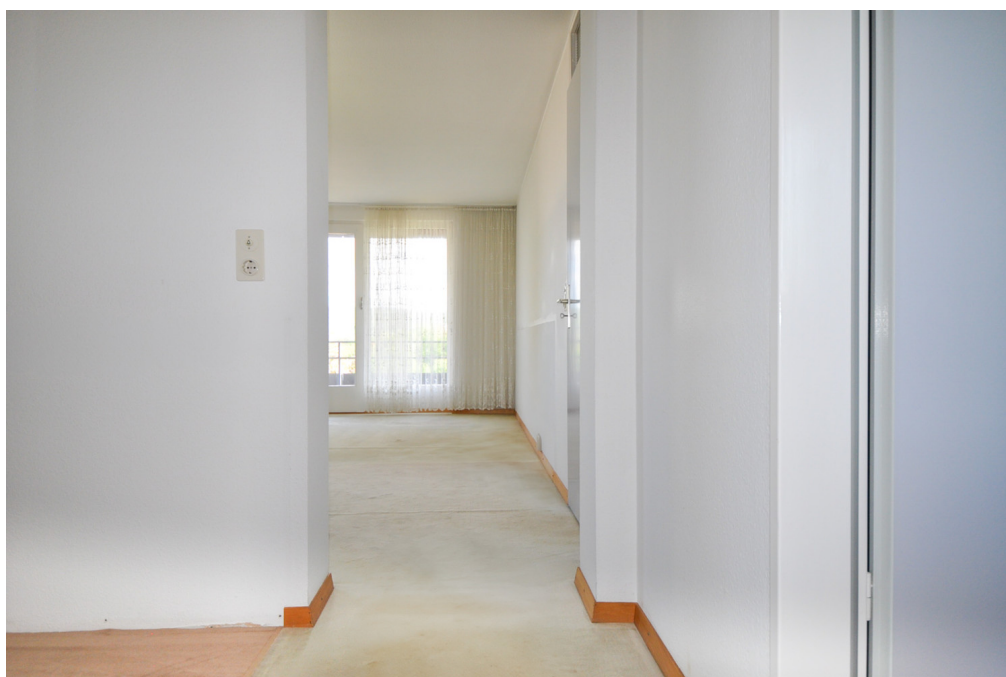
Codice oggetto: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

La proprietà



Codice oggetto: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

La proprietà



Codice oggetto: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

La proprietà



Codice oggetto: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Una prima impressione

Una vera casa da sogno in una posizione privilegiata: questa casa indipendente con appartamento separato è stata progettata nel 1966 in un elegante stile bungalow dal rinomato architetto Riehle e colpisce per la sua architettura senza tempo, le linee pulite e l'eccezionale esperienza abitativa. Con circa 309 m² di superficie abitabile e un generoso terreno di circa 1.432 m², godrete di una posizione fantastica ai margini della città con una vista panoramica ininterrotta che si estende fino alle Alpi Sveve: un'opportunità rara di questo tipo. L'appartamento principale al piano superiore offre tre camere da letto con accesso al balcone, un luminoso soggiorno, una cucina con zona pranzo e un bagno luminoso con luce naturale. Il piano terra offre ambienti versatili che possono essere utilizzati in modo flessibile come appartamento separato o per ampliare la residenza principale. Il giardino ben curato con balcone e patio offre ampia privacy, mentre il garage doppio extra-alto è ideale per veicoli di grandi dimensioni. Situata in posizione tranquilla ma con ottimi collegamenti di trasporto, questa proprietà combina la vita a contatto con la natura con il comfort urbano, rendendola una casa davvero eccezionale.

Codice oggetto: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com