

Reutlingen – Achalmgebiet

Bungalow con seminterrato rifinito sul monte Achalm con splendido giardino e terrazza in posizione tranquilla

Codice oggetto: 25362201



PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 606 m²

Codice oggetto: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

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

Codice oggetto: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25362201	Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Superficie netta	ca. 114 m²	Casa	Casa unifamiliare
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1979	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x Garage	Superficie lorda	ca. 100 m²
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo energetico	196.40 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	22.06.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

La proprietà



Codice oggetto: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

La proprietà



Codice oggetto: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

La proprietà



Codice oggetto: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

La proprietà



Codice oggetto: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

La proprietà



Codice oggetto: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

La proprietà



Codice oggetto: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

Una prima impressione

Situato in una delle zone residenziali più ambite di Reutlingen, direttamente sul monte Achalm, questo bungalow ben tenuto, costruito nel 1979, offre circa 114 m² di superficie abitabile (più circa 30 m² nel seminterrato, attualmente utilizzati come spazio abitativo privato ma non inclusi nella superficie abitabile ufficiale) su un terreno di circa 606 m². Questa casa indipendente, collegata solo in un punto stretto, colpisce per il suo ambiente tranquillo e naturale e la sua disposizione ben progettata su due livelli. Con un totale di 5 locali più 2 locali nel seminterrato (non inclusi nella superficie abitabile), l'immobile offre una varietà di utilizzi, ideale per famiglie o coppie. Il piano terra comprende un ampio soggiorno/sala da pranzo con accesso diretto alla terrazza e al giardino, una sala da pranzo separata, uno studio/camera per bambini, una camera per bambini e una camera da letto. La cucina, il bagno e il WC per gli ospiti sono progettati in modo funzionale e offrono la possibilità di modernizzarli e personalizzarli a proprio piacimento. Al piano terra si trova anche un piccolo ripostiglio. Il seminterrato ospita due stanze aggiuntive, ideali come ufficio e/o camera per gli ospiti con abbondante luce naturale, e un bagno (queste stanze non sono ufficialmente destinate ad uso abitativo, ma potrebbero essere convertite in tale funzione con l'ampliamento delle finestre e del pozzo di luce). La graziosa terrazza con giardino annesso invita a rilassarsi all'aperto. Un giardino davanti e dietro la casa offre ampio spazio per bambini o amanti del giardinaggio. L'immobile è in ottime condizioni. L'impianto di riscaldamento a gas è stato sostituito intorno al 2015 e garantisce un riscaldamento efficiente. Il tetto è stato ristrutturato 20 anni fa. Cogliete l'occasione per realizzare i vostri sogni abitativi in una delle posizioni più ambite di Reutlingen e, se necessario, ampliate lo spazio abitativo nel seminterrato. Venite a scoprire di persona questo grazioso bungalow in una posizione privilegiata. Fissate un appuntamento: saremo lieti di rispondere alle vostre richieste! +++ Vi preghiamo di comprendere che possiamo rispondere solo a richieste con dati personali COMPLETI (indirizzo completo, numero di telefono e indirizzo e-mail). +++

Codice oggetto: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

Dettagli dei servizi

- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Natursteinböden
- großzügiger Garten und Terrasse
- Tageslichtbad
- Gäste WC
- Einbauküche
- 2 einzelne Garagen
- 2 Räume im UG
- 2 Abstellräume (Hobby- /Mehrzweckraum),
- Heizraum
- Offener Kamin

Codice oggetto: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

Tutto sulla posizione

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.

Das Einfamilienhaus befindet sich in Reutlinger Bestlage an der Achalm.

Das Stadtzentrum erreichen Sie leicht mit dem Fahrrad oder zu Fuß.

Kindergärten, Schulen und verschiedene Freizeitaktivitäten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Reutlinger Innenstadt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Bäcker, Metzger, sowie ein Wochenmarkt sorgen für den täglichen Lebensmittelbedarf der Einwohner.

Das kulturelle Angebot Reutlingens lässt keine Wünsche offen. Von der Philharmonie, Theater,

Kino, Tanzlokal bis zur Freilichtbühne kann jeder sein kulturelles Interesse verfolgen.

Die medizinische Versorgung erfolgt über das Klinikum am Steinenberg, sowie zahlreiche Arztpraxen.

Dank eines sehr guten öffentlichen Bus-/ Zugnetzes ist man in Reutlingen auch ohne Auto mobil.

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.

Codice oggetto: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 196.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.06.2035

Endenergiebedarf beträgt 196,40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Codice oggetto: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

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