

Reutlingen / Sondelfingen

Exklusivität trifft ruhige Lage am Feldrand

Codice oggetto: 26362242



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 692 m²

Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

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

Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26362242
Superficie netta	ca. 170 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2022
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Superficie lorda	ca. 30 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	25.17 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	15.07.2036	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La proprietà



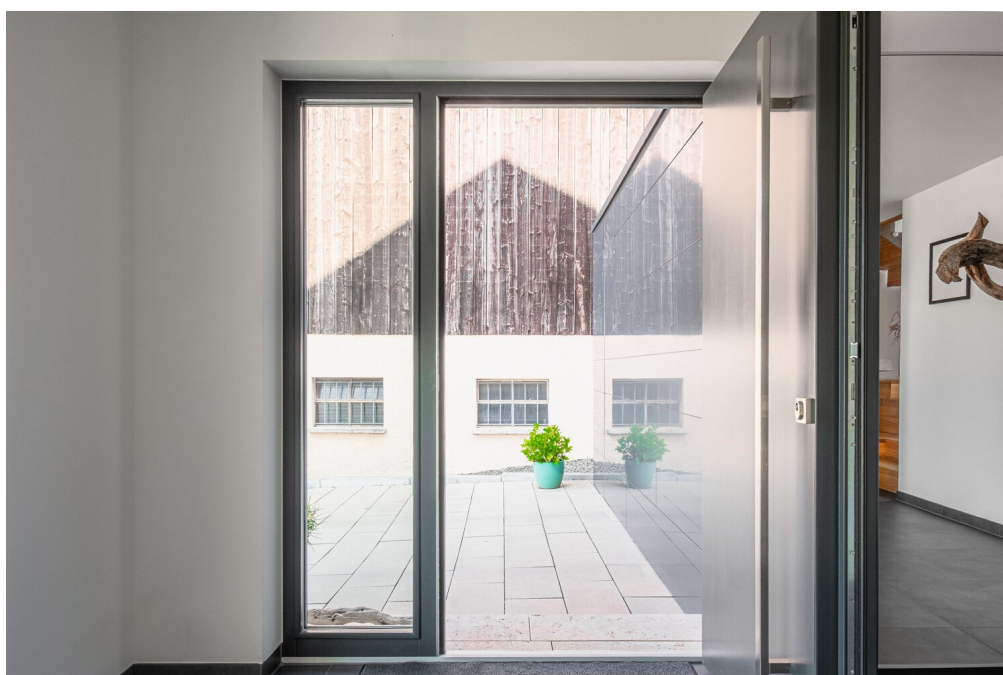
Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La proprietà



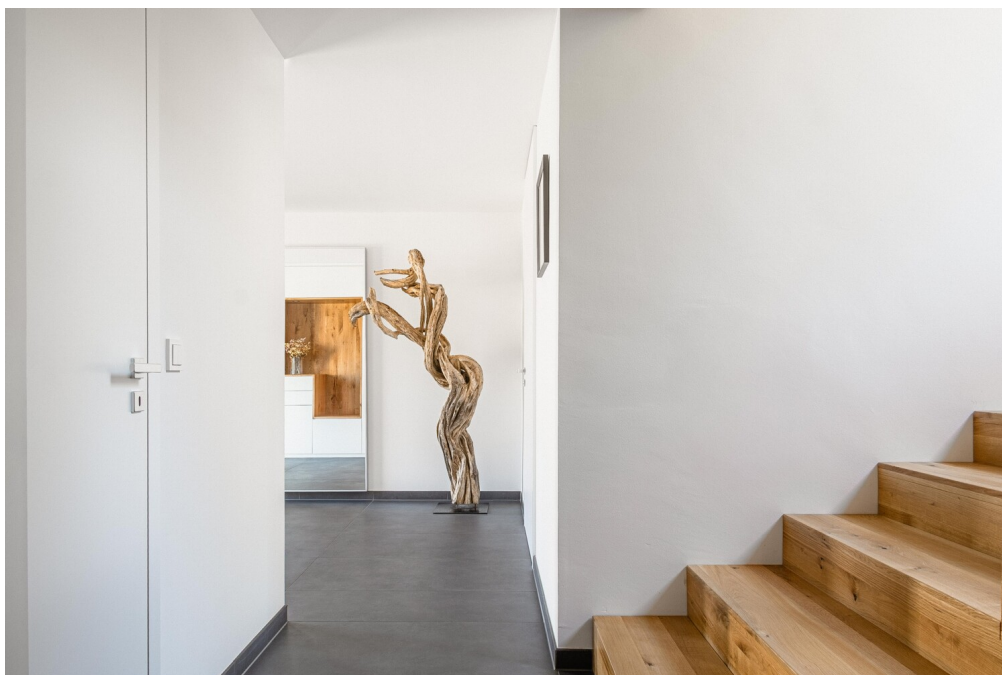
Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La proprietà



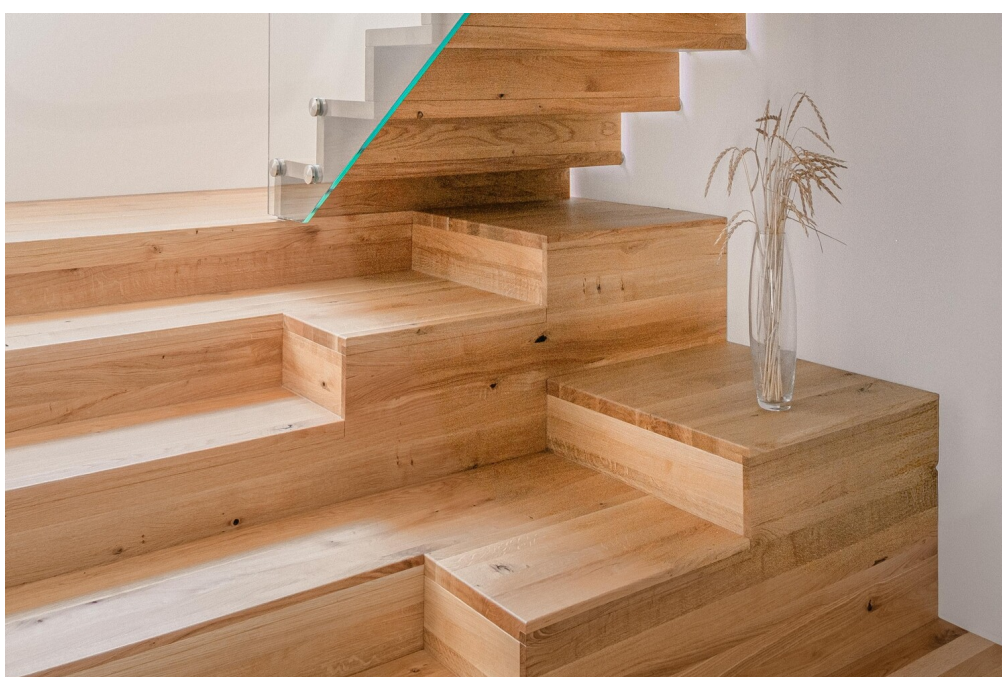
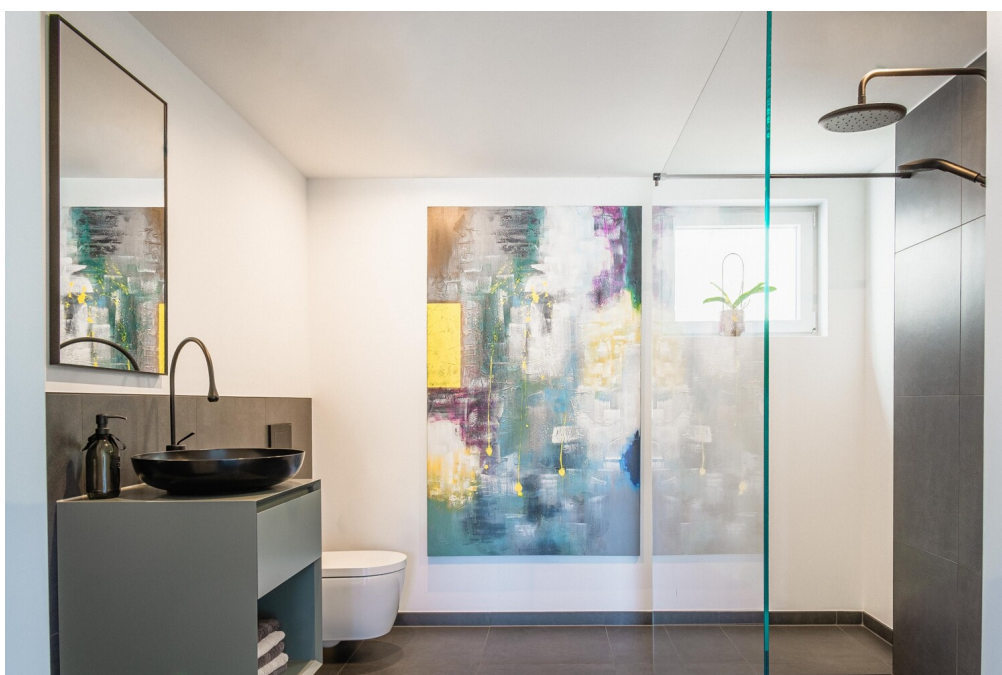
Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La proprietà



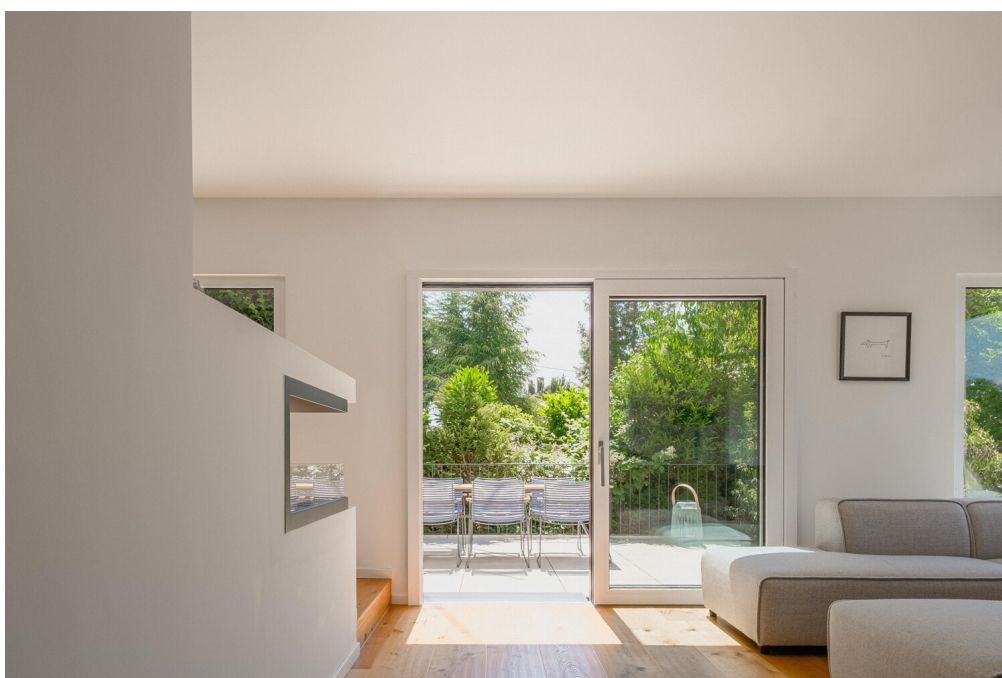
Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La proprietà



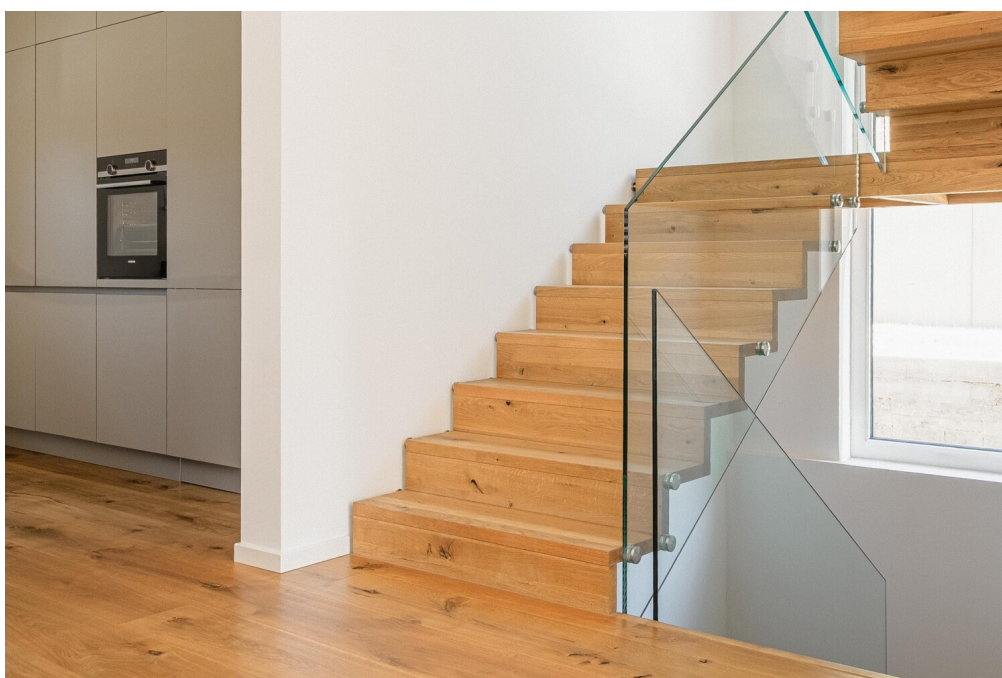
Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La proprietà



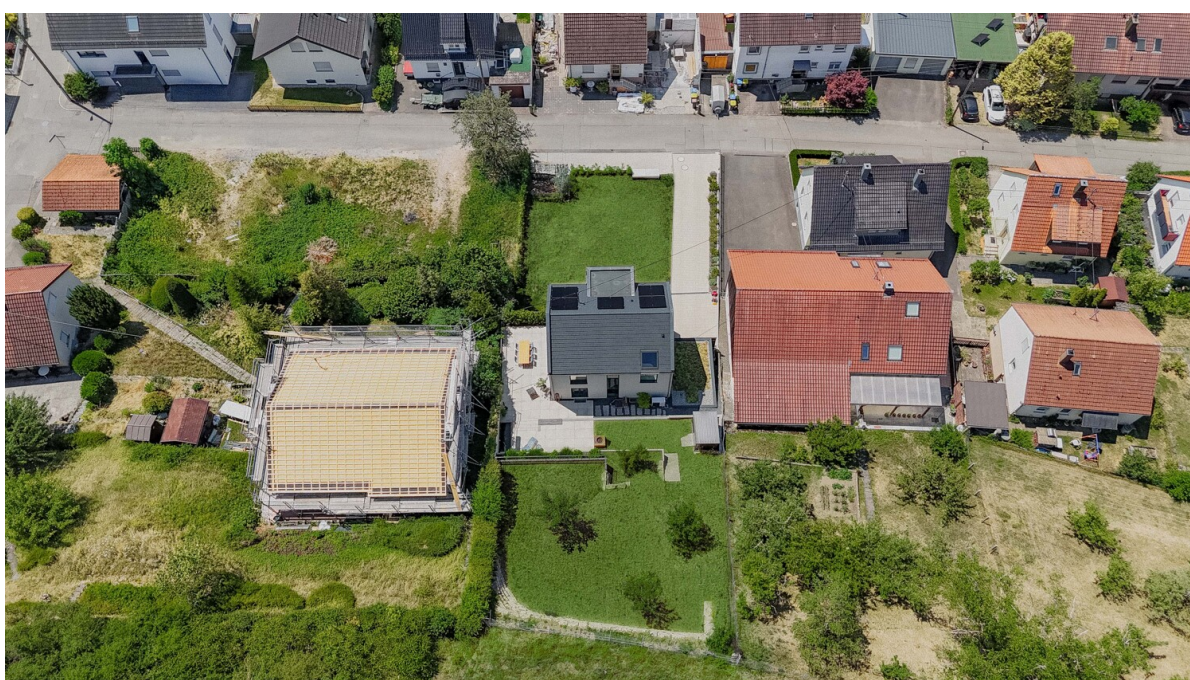
Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Una prima impressione

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 m² Wohnfläche und einem 692 m² 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 m² 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.

Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26362242 - 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