

Reutlingen

# Massivholzhaus in top Lage an der Achalm

Número da propriedade: 26362226



PREÇO DE COMPRA: 898.000 EUR • ÁREA: ca. 172 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 800 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26362226 - 72766 Reutlingen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26362226 - 72766 Reutlingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26362226
Área	ca. 172 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5.5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1988
Tipo de estacionamento	1 x Car port

Preço de compra	898.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Madeira
Área útil	ca. 98 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26362226 - 72766 Reutlingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	101.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	26.04.2036	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1988

Número da propriedade: 26362226 - 72766 Reutlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26362226 - 72766 Reutlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26362226 - 72766 Reutlingen

## O imóvel



**Número da propriedade: 26362226 - 72766 Reutlingen**

## **Uma primeira impressão**

**Massivholzhaus in Top Lage an der Achalm**

**Einfamilienhaus in hochwertiger Honka-Blockbauweise**

**Baujahr: 1988**

**Wohnfläche: ca. 172 m<sup>2</sup>**

**Grundstück: ca. 800 m<sup>2</sup>**

**Raumaufteilung:**

**Insgesamt 5,5 Zimmer mit durchdachtem Grundriss**

**Vier separate Schlafzimmer – ideal für Schlaf-, Kinder- Arbeits- und Gästezimmer**

**Großzügiger Wohnbereich mit offener Galerie als zentraler Lebensmittelpunkt**

**Badezimmer mit Dusche und Badewanne**

**Ausbaureserve mit separatem Eingang im Gartengeschoß - 1-2 Zimmerwohnung**

**Honka-Blockhaus:**

**Massive Holzbauweise für ein natürliches und gesundes Raumklima**

**Feuchtigkeitsregulierende Eigenschaften des Holzes sorgen für angenehmes Wohnen**

**Angenehme Temperaturen im Sommer wie im Winter**

**Einzigartige, warme Wohnatmosphäre mit hohem Wohlfühlfaktor**

**Nachhaltige Bauweise mit langlebiger Qualität**

**Deutlich exklusiver als klassische Massivhäuser**

**Technik:**

**Gas-Zentralheizung kombiniert mit solarer Unterstützung und großem**

**Warmwasserspeicher**

**Photovoltaik**

**Número da propriedade: 26362226 - 72766 Reutlingen**

## **Detalhes do equipamento**

- **Baujahr 1988 Massivholzhaus in Blockbauweise**
- **großer Carport**
- **Gas-Zentralheizung mit Solarthermie + gr. Warmwasserspeicher**
- **Photovoltaikanlage mit Einspeisung**
- **Dachfenster ca. 2000 erneuert**
- **Fassade neu gestrichen 2022**
- **4 Kinder-/Arbeits-/ Schlafzimmer**
- **großes Eckgrundstück**
- **massiver Betonkeller (Ausbaumöglichkeiten mit separatem Eingang)**
- **zahlreiche Terrassen und Balkone**

**Número da propriedade: 26362226 - 72766 Reutlingen**

## **Tudo sobre a localização**

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.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Reutlinger Bestlage an der Achalm.

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

Die Reutlinger Innenstadt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (Ärzte, Bäcker, Metzger und verschiedene Banken) sowie einen Wochenmarkt, die in wenigen Gehminuten zu erreichen sind.

Das kulturelle Angebot Reutlingens lässt keine Wünsche offen (Philharmonie, Franz K, Ausstellungen, Die Tonne, Kamino...).

Mit einem sehr guten öffentlichen Bus-/ Zugnetz ist Reutlingen auch ohne Auto sehr attraktiv.

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.

**Número da propriedade: 26362226 - 72766 Reutlingen**

## **Outras informações**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.04.2036.

Endenergiebedarf beträgt 101,79 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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

**Número da propriedade: 26362226 - 72766 Reutlingen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Werner Enzmann**

---

**Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen**

**Tel.: +49 7121 - 36 49 794**

**E-Mail: reutlingen@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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