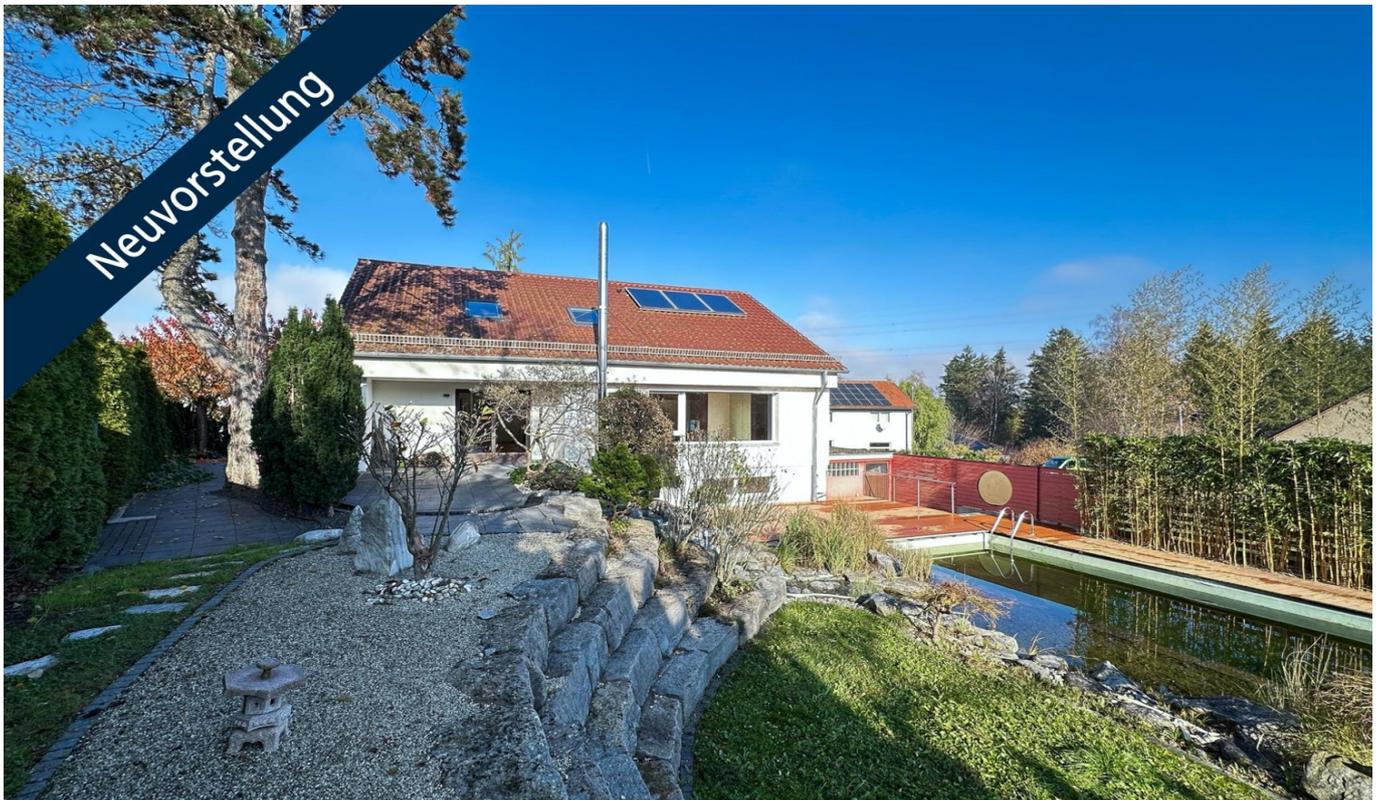


Reutlingen / Sondelfingen

# Charmantes Einfamilienhaus mit Schwimmteich und Zen Garten

Objektnummer: 24362181



KAUFPREIS: 898.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 824 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |   |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 24362181                  | Kaufpreis                  | 898.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 250 m <sup>2</sup>    | Haustyp                    | Einfamilienhaus   |
| Dachform     | Satteldach                | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Zimmer       | 10                        | Modernisierung / Sanierung | 2012  |
| Schlafzimmer | 1                         | Zustand der Immobilie      | gepflegt  |
| Badezimmer   | 4                         | Bauweise                   | Massiv  |
| Baujahr      | 1968                      | Nutzfläche                 | ca. 51 m <sup>2</sup>   |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 101.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.07.2032     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1968                        |

Objektnummer: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## Die Immobilie



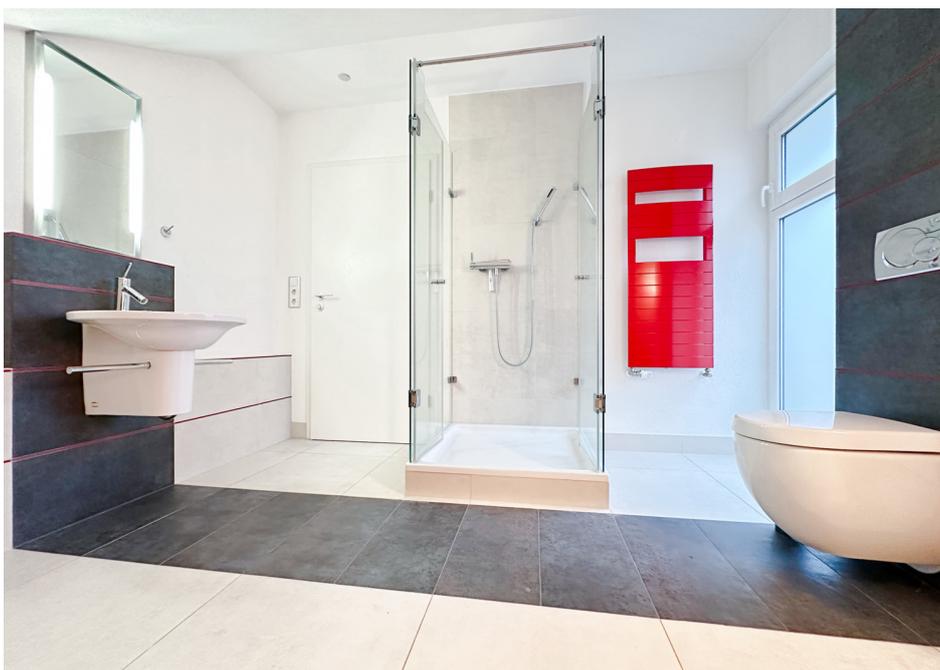
Objektnummer: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## Die Immobilie



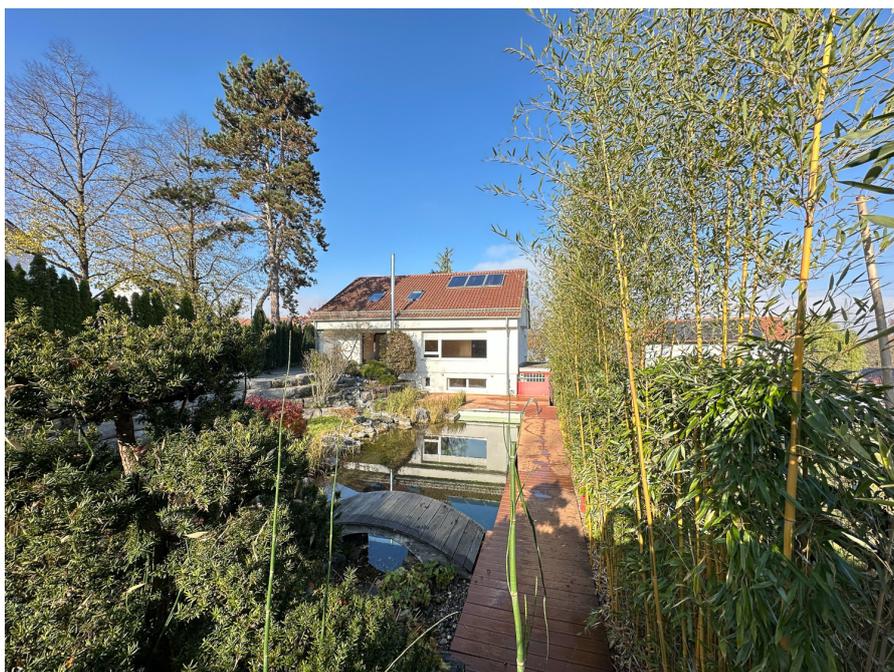
Objektnummer: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## Ein erster Eindruck

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können

+++ Charmantes Einfamilienhaus mit Schwimmteich und Zen Garten Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1968 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> genügend Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und zeichnet sich durch seine gehobene Ausstattung aus. Die Immobilie wurde 2008 umfangreich renoviert und modernisiert. Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 824 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Wohnlage, was den Bewohnern ein entspanntes Leben ermöglicht. Das Haus verfügt über insgesamt zehn Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer. Die Raumaufteilung ist durchdacht und bietet sowohl für Familien als auch für Paare oder Personen mit dem Wunsch nach zusätzlichem Raumkomfort, wie Büro- oder Hobbyräume, zahlreiche Optionen. Vier hochwertige Badezimmer bieten ausreichend Platz und Flexibilität für die tägliche Nutzung. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit zur Nutzung einer separaten Einliegerwohnung (circa 44 m<sup>2</sup>), die sich ideal für Gäste oder zur Vermietung anbietet und hier noch eine Option eines passiven Einkommens bieten kann. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen modernen SPA-Bereich, der über eine Sauna und einen Whirlpool verfügt und somit ideale Voraussetzungen für Entspannung und Erholung im eigenen Zuhause bietet. Der Außenbereich ist nach den Prinzipien des Feng Shui gestaltet und verfügt über einen malerischen Zen-Garten. Harmonische Bachläufe und ein kleiner Wasserfall verleihen dem Garten ein naturverbundenes Ambiente. Liegewiesen laden zum Verweilen und Entspannen ein. Ein Schwimmteich bietet an heißen Sommertagen eine willkommene Abkühlung. Das Haus ist mit einer effizienten Zentralheizung ausgestattet und wurde als Niedrigenergiehaus konzipiert, was nicht nur den Wohnkomfort steigert, sondern auch zu einem umweltbewussten Lebensstil beiträgt. Zwei großzügige Balkone oder Terrassen bieten zusätzlichen Raum zum Entspannen und Genießen der Umgebung. Insgesamt besticht das Einfamilienhaus durch seine gelungene Kombination aus Raumangebot, Lage und Ausstattung. Die Nähe zur Natur und die hochwertige Ausführung machen es zu einem besonderen Zuhause, das unterschiedliche Ansprüche an Wohnkomfort erfüllt. Diese Immobilie ist ideal für Interessenten, die einen Rückzugsort mit vielen Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung suchen und gleichzeitig Wert auf eine ruhige und gehobene Wohnlage legen. Die großzügige Raumverteilung, der durchdachte SPA-Bereich und die einladende Gartengestaltung machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

Objektnummer: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## Ausstattung und Details

- Fliesen
- Parkett
- Kamin
- 2 Küchen
- 4 Badezimmer
- 1 Gäste WC
- 2 Balkone
- 2 Abstellräume
- Gas-Zentrallheizung
- Terrasse
- Garage mit 2 Stellplätze
- Spa-Bereich
- Zen-Garten mit Schwimmteich und Soundsystem
- Bachläufe im Garten

Objektnummer: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## Alles zum Standort

Reutlingen ist eine lebendige Stadt in Baden-Württemberg, am Rande der Schwäbischen Alb gelegen. Sie bietet eine Mischung aus städtischem Flair und naturnaher Umgebung, mit einer gut entwickelten Infrastruktur und einem breiten Kultur- und Freizeitangebot. Die Stadt ist ein wirtschaftliches Zentrum der Region, bekannt für ihre textile Tradition und heutige Hightech-Industrie. Sondelfingen ist ein charmant-dörflicher Stadtteil im Nordosten von Reutlingen. Er zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus und hat sich seinen ursprünglichen Charakter mit alten Fachwerkhäusern und einer historischen Dorfkirche bewahrt. Sondelfingen bietet eine gute Anbindung an das Stadtzentrum von Reutlingen sowie eine eigene Infrastruktur mit Geschäften, Schulen und Kindergärten. Die umliegenden Naturgebiete und Felder laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein, was Sondelfingen besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber macht.

Objektnummer: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 101.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist D. Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 03.07.2032. Endenergieverbrauch beträgt 101,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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.

Objektnummer: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15 Reutlingen  
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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