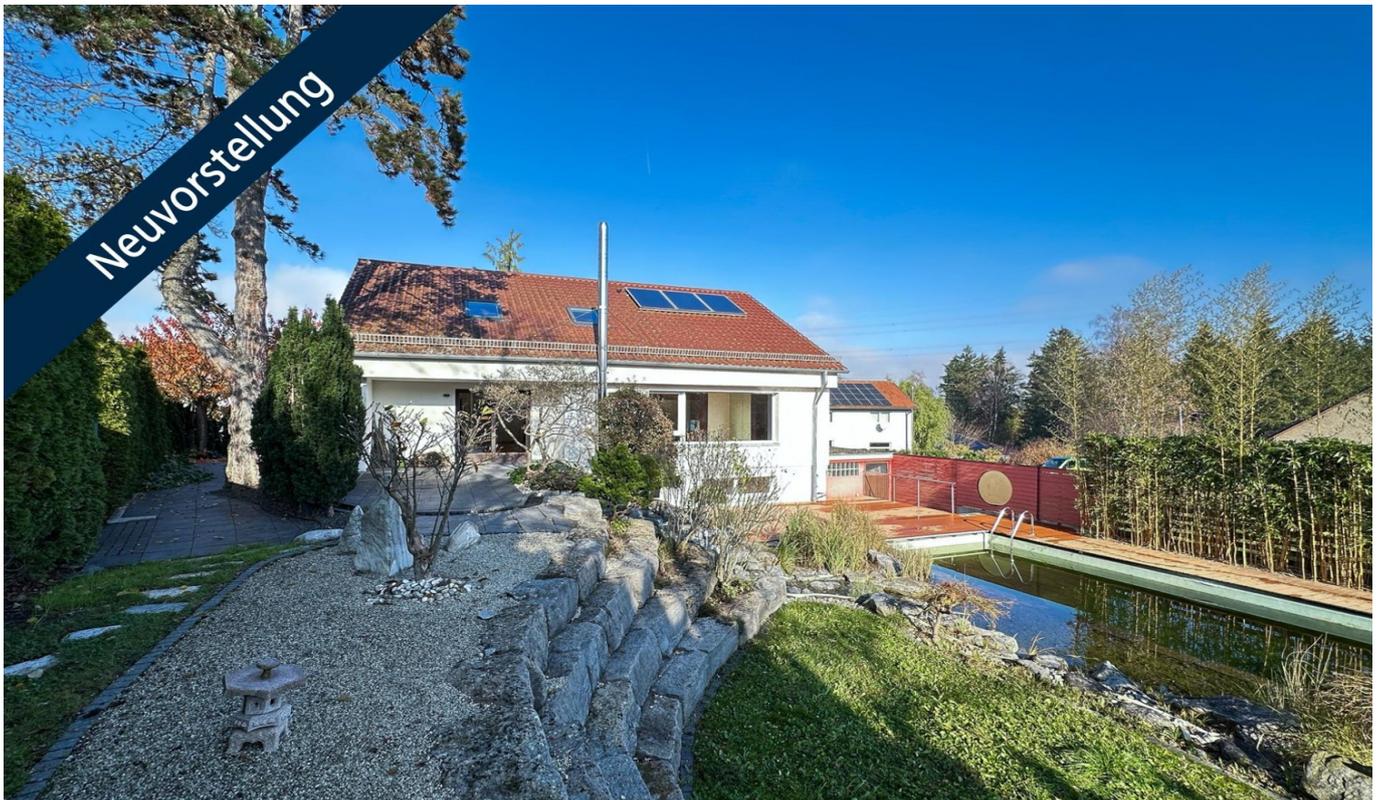


Reutlingen / Sondelfingen

# Charmantes Einfamilienhaus mit Schwimmteich und Zen Garten

Property ID: 24362181



**PURCHASE PRICE: 898.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 824 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## At a glance

Property ID	24362181
Living Space	ca. 250 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	1
Bathrooms	4
Year of construction	1968
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	898.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2012
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 51 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	101.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.07.2032	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## The property



Property ID: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## The property



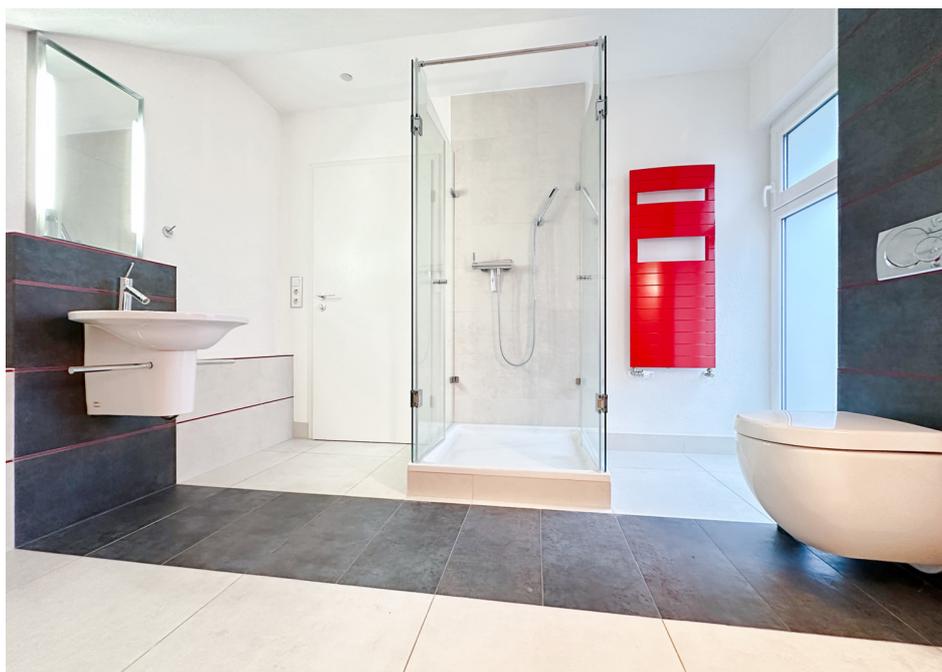
Property ID: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## The property



Property ID: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## The property



Property ID: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## The property



Property ID: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## The property



Property ID: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## A first impression

+++ 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 +++

Property ID: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## All about the location

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.

Property ID: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## Other information

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.

Property ID: 24362181 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15 Reutlingen  
E-Mail: [reutlingen@von-poll.com](mailto:reutlingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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