

Reutlingen

Exklusive, historische Villa mit Luxusküche in Toplage

????????? ??????????: 24362180

Neuvorstellung



???? ??????: 1.390.000 EUR • ??????????: ca. 289 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 598 m²

??????? ?????????: 24362180 - 72762 Reutlingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 24362180 - 72762 Reutlingen

?? ??? ??????

??????? ????????	24362180	????? ???????	1.390.000 EUR
??????????	ca. 289 m²	?????	?????
?????????	8	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ??? ?????????	6		
?????????	2		
????? ????????????	1924	????? ??????????????	2024
????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????	????????? ?????????????	???????
		???????????????????? ??????	ca. 130 m²
		???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

??????? ?????????: 24362180 - 72762 Reutlingen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????
????? ???????????	??????
????????????? ????????????????? ???????? ???	18.11.2034
????? ???????????	??????

????????????????? ???????????	BEDARF
???????? ??????? ???????????	208.04 kWh/m²a
???????????? ?????????????? ???????????	G
????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1924

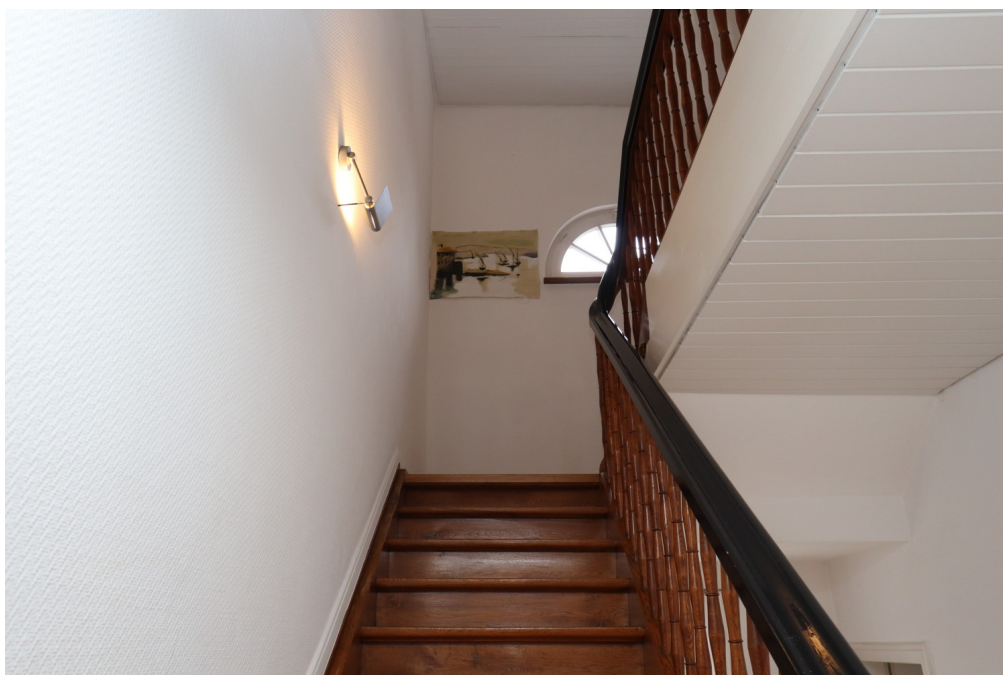
??????? ???????? : 24362180 - 72762 Reutlingen

?? ????????



??????? ???????? : 24362180 - 72762 Reutlingen

?? ????????



??????? ???????: 24362180 - 72762 Reutlingen

?? ????????



??????? ???????? : 24362180 - 72762 Reutlingen

?? ????????



??????? ???????: 24362180 - 72762 Reutlingen

??? ?????? ?????????

Exquisite Immobilie mit Gaggenau-Küche, Sauna und Kaminvergnügen. Diese beeindruckende Villa bietet auf einer Wohnfläche von ca. 289 m² außergewöhnlichen Wohnkomfort. Die Architektur des Anwesens besticht durch eine sorgfältig durchdachte Raumaufteilung, die auf die Bedürfnisse moderner Wohnansprüche ausgerichtet ist. Beim Betreten der Villa werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich empfangen, der als zentraler Knotenpunkt des Hauses fungiert. Von hier aus haben Sie Zugang zu den unterschiedlichen Bereichen des Hauses. Die außergewöhnliche und offene Küche ist mit hochwertigen Gaggenau-Geräten ausgestattet. Ein integrierter Sitzplatz, sowie eine Theke lädt die Familie oder Freunde zu gemeinsamen Mahlzeiten oder zum Kochen ein. Direkt daneben befindet sich das großzügige Esszimmer. Von diesem und dem Gangbereich kommen Sie ins Wohnzimmer, der ein Ort der Entspannung und sehr gemütlich ist. Dazu trägt der integrierte Kamin bei. Ausgelegt mit hochwertigem Parkett, das sich durch die gesamte Villa zieht und für eine elegante Wohnatmosphäre sorgt. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab. Im 1. Obergeschoss erwartet Sie ein sehr großes Badezimmer, das keine Wünsche offenlässt. Ausgestattet mit einer Sauna und einem Whirlpool, bietet es den perfekten Raum für Erholung und Entspannung. Auch hier setzen qualitativ hochwertige Materialien Akzente und tragen zu einem besonderen Wohlfühlerlebnis bei. Auf dieser Ebene befinden sich 3 weitere Schlaf/Kinder- oder Arbeitszimmer. Im 2. OG befinden sich 3 weitere, großzügige Schlaf/Kinder - oder Arbeitszimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit WC. Besonders erwähnenswert ist der ausgebauter Dachspitz, der als Studio genutzt werden kann. Gemütlich, großzügig mit tollen Ausblicken. (nicht in der Wohnfläche berechnet) Die großzügige Außenterrasse, mit Holz belegt, direkt von der Küche aus begehbar, lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Nicht einsehbar und komplett von Bäumen umgeben. Hier können Sie die ruhige Umgebung und den Ausblick in den Garten und einen Park genießen. Wer lieber auf der Wiese, umgeben von Büschen und Bäumen im Freien Zeit verbringt, findet im restlichen Garten eine kleine Oase. Hochwertige Leuchten und Vorhängestangen wurden im gesamten Haus verbaut und ergänzen das ansprechende Gesamtbild der Villa. Diese Immobilie bietet anspruchsvollen Käufern alle Annehmlichkeiten eines exklusiven Wohnhauses und überzeugt durch hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Wohnkonzeption. Zusammengefasst präsentiert sich diese Villa als ein herausragendes Objekt, das den besonderen Ansprüchen modernen Wohnens gerecht wird. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie zu überzeugen. Die Immobilie kann zeitnah übergeben werden.

??????? ???????: 24362180 - 72762 Reutlingen

??????????????? ??? ????????

- außergewöhnliche Küche mit Gaggenau-Geräten, Theke und Sitzplatz
- sehr großes Bad mit Sauna und Whirlpool
- Kamin im Wohnzimmer
- hochwertiges Parkett
- aufwendige klassische Holztreppen
- ausgebauter Dachspitz / Studio
- hochwertige Leuchten und Vorhängestangen
- großer Freisitz
- Bewässerungsanlage im kompletten Garten
- Zisterne mit 3 m³

??????? ?????????: 24362180 - 72762 Reutlingen

??? ??? ??? ???????????

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 „Tor zur Schwäbischen Alb“ bezeichnet. Das Einfamilienhaus befindet sich in Reutlinger Bestlage am Lerchenbuckel. 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.

??????? ???????: 24362180 - 72762 Reutlingen

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 208,04 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924. Die Energieeffizienzklasse ist G. Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2034
Endenergiebedarf beträgt 208,04 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924 Die Energieeffizienzklasse ist G 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24362180 - 72762 Reutlingen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Werner Enzmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com