

Reutlingen – Sondelfingen

Doppelhaushälfte in ruhiger Lage - ein gemütliches Familienparadies!

????????? ??????????: 24362175

Neuvorstellung



www.von-poll.com

???? ??????: 439.000 EUR • ??????????: ca. 139,69 m² • ?????????: 6 • ??????? ????: 475 m²

???????? ??????????: 24362175 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

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

???????? ??????????: 24362175 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24362175	????? ???????	439.000 EUR
????????????	ca. 139,69 m ²	??????	
?????? ???????	?????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	01.04.2025		
??????????	6		
?????????????? ???	4		
????????????		????? ???????????????	2021
????????????	2	??????????	???????
????? ??????????????	1976	??????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	???????????????????????	ca. 113 m ²
		??????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24362175 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	242.84 kWh/m ² a
???????????????	15.08.2034	???????????????	
????????????????????		???????????????	G
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

???????? ??????????: 24362175 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

?? ?????????



???????? ?????????: 24362175 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24362175 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24362175 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24362175 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24362175 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

?? ?????????



??????? ????????: 24362175 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

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

Doppelhaushälfte in ruhiger Lage - ein gemütliches Familienparadies! Diese geräumige Doppelhaushälfte mit charmantem Garten und toller überdachter Terrasse wurde 1976 in der Reutlinger Teilgemeinde Sondelfingen erbaut. Die Wohnfläche umfasst circa. 144 m² und verteilt sich über 2 Wohnebenen. Im Erdgeschoss befinden sich auf der rechten Seite ein großzügiger Wohn-/ Essbereich mit Zugang zu der überdachten Terrasse und danebenliegender Küche. Über einen geräumigen Flur, inklusive Garderobe, gelangt man zum Schlafzimmer, dem Kinder- bzw. Arbeitszimmer und Badezimmer. Ein Gäste-WC befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Im Erdgeschoss ist alles ebenerdig erreichbar. Über die offene Holzterrasse gelangen Sie in das ausgebauten Dachgeschoss mit einem weiteren Wohnzimmer, Dachwintergarten, Schlafzimmer, Kinder-/ Arbeitszimmer sowie Badezimmer und Küche. Dieser Bereich kann auch komplett vom Erdgeschoß getrennt werden und ist als zweite Wohneinheit nutzbar. Dieser Bereich kann komplett vom Erdgeschoss getrennt und als zweite Wohneinheit genutzt werden. Im Keller befindet sich ein großer Hobby- bzw. Bastelraum, ein Lagerraum für die Öltanks, ein Kalkteller, eine große Waschküche (inkl. vorbereiteter Installation für eine Sauna). Vor dem Haus gibt es einen Stellplatz sowie eine Garage. Der gepflegte Garten lässt Hobbygärtnerherzen höher schlagen und ist ideal für Familien. Die Lage des Hauses punktet mit seiner Ruhe und ist sehr familienfreundlich. Die sehr gute Verkehrsanbindung sorgt für eine optimale Mobilität und ermöglicht schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrum und der umliegenden Städte. Nahversorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet. Das Haus ist ab 01.04.2025 bezugsfrei. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

??????? ???????: 24362175 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

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

- Doppelhaushälfte auf zwei Wohnebenen
- überdachte Terrasse
- großer, gepflegter Garten
- absolut ruhige Lage
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Dachwintergarten im Obergeschoß
- geräumiger Keller mit großzügigen Bastel- und Hobbyzimmern
- vorbereitete Installation für eine Sauna
- Garage UND Stellplatz
- sehr gute Verkehrsanbindung

???????? ??????????: 24362175 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

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

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.

???????? ??????????: 24362175 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 242.84 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist G. Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.08.2034. Endenergieverbrauch beträgt 242,84 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Heizöl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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 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.

???????? ??????????: 24362175 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

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

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

Werner Enzmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com