Reutlingen / Sondelfingen

Exklusivität trifft ruhige Lage am Feldrand

Objektnummer: 26362242



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 692 m^2

Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

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

Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26362242
Wohnfläche	ca. 170 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2022
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	15.07.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	25.17 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

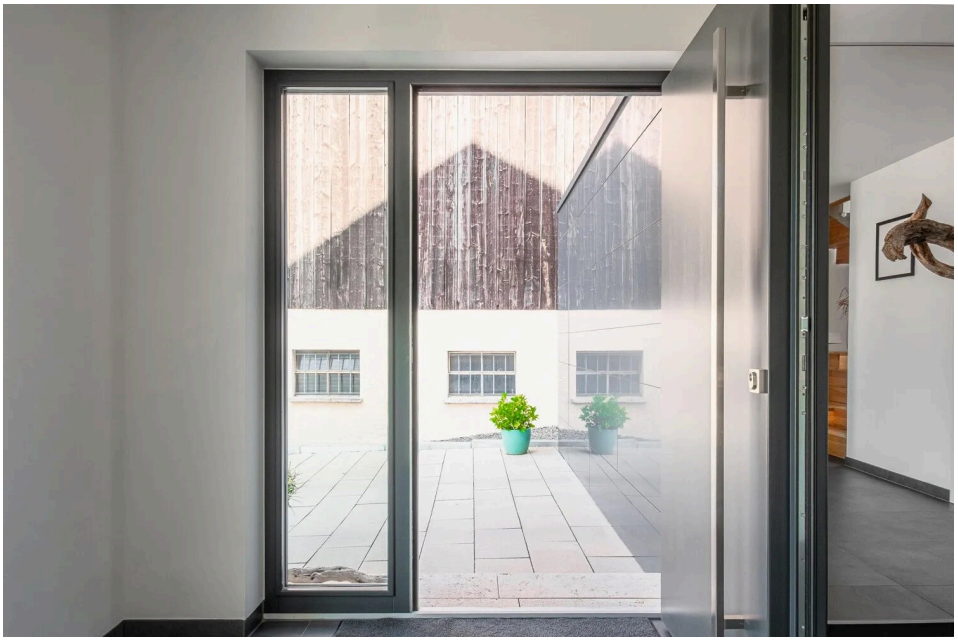
Die Immobilie

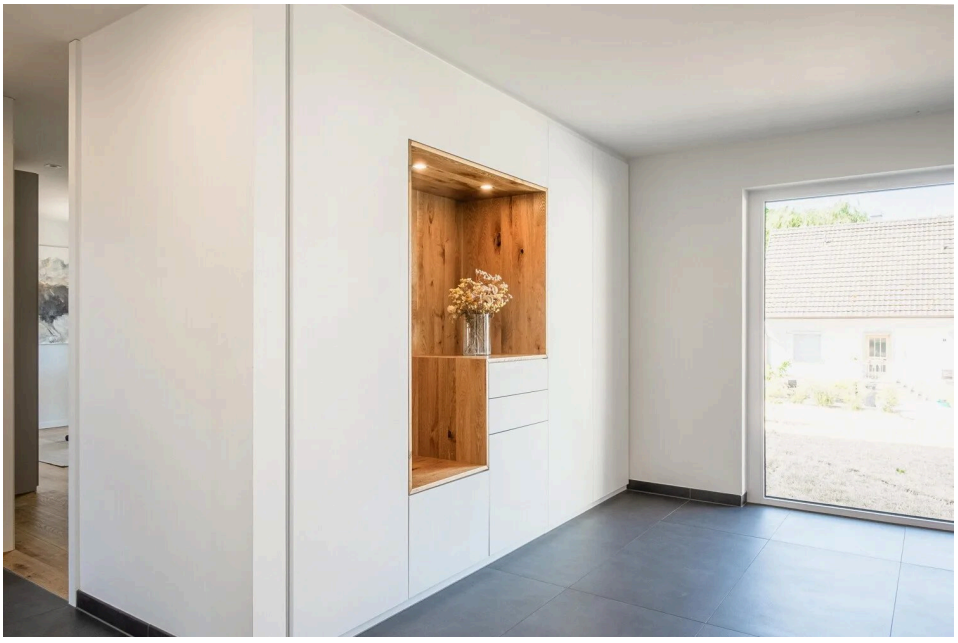




Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

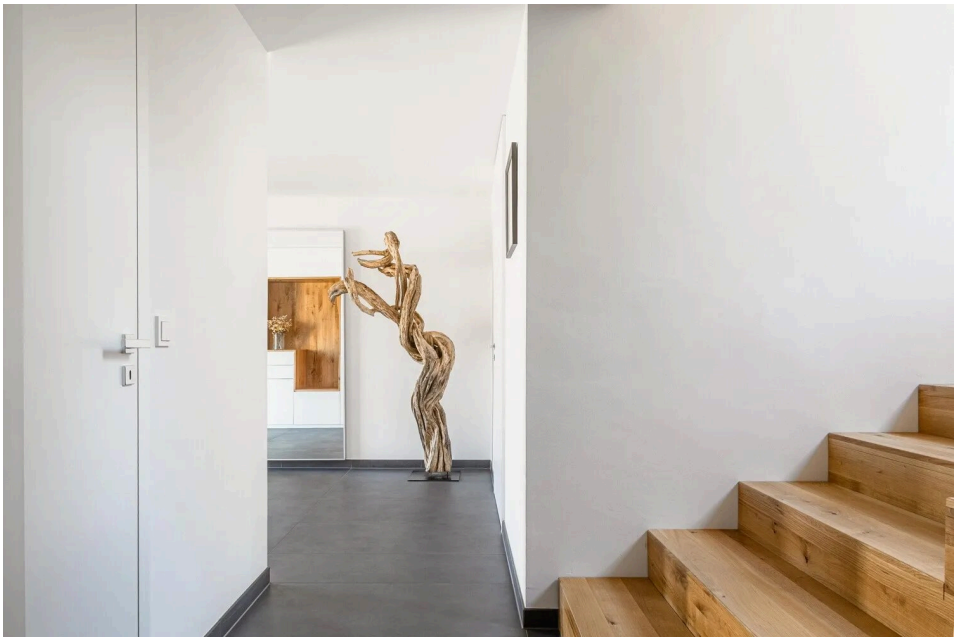
Die Immobilie





Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

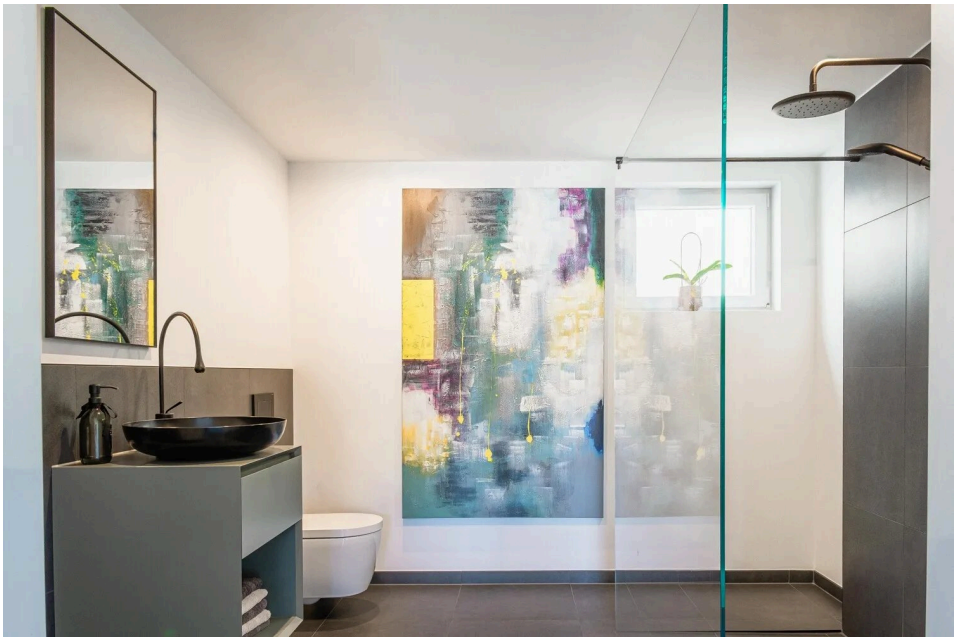
Die Immobilie

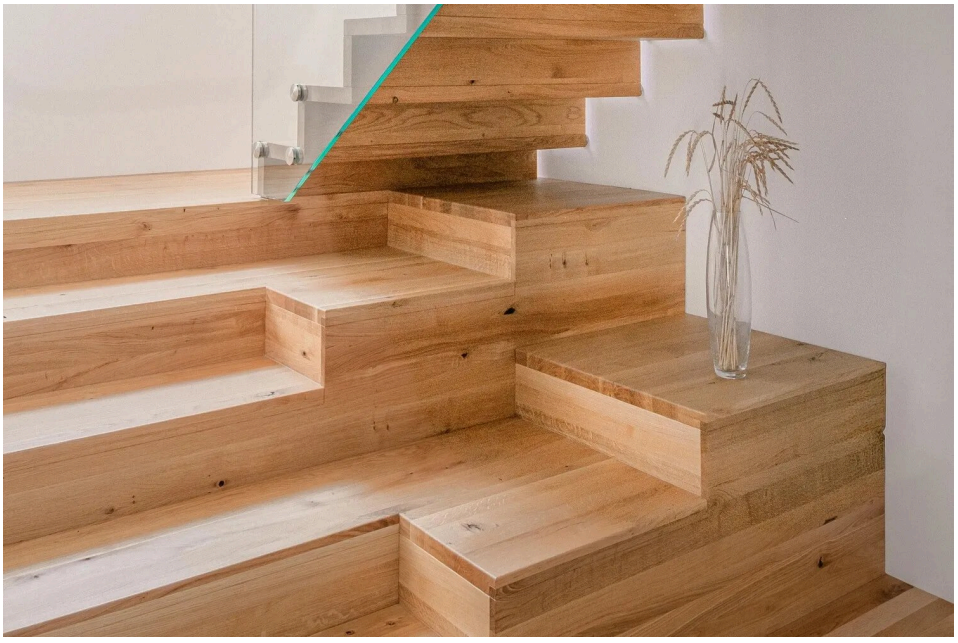




Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

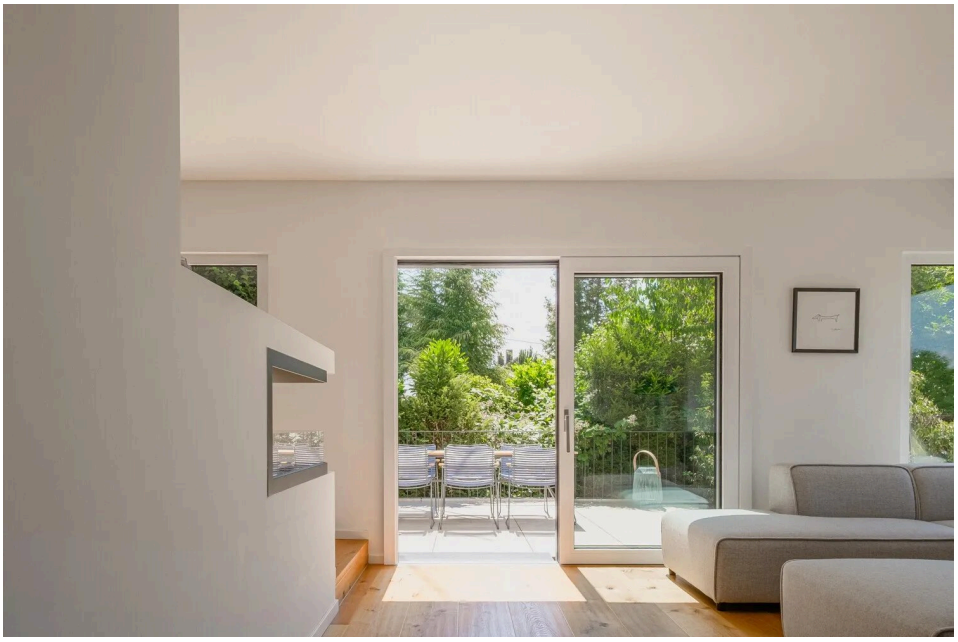
Die Immobilie





Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Die Immobilie

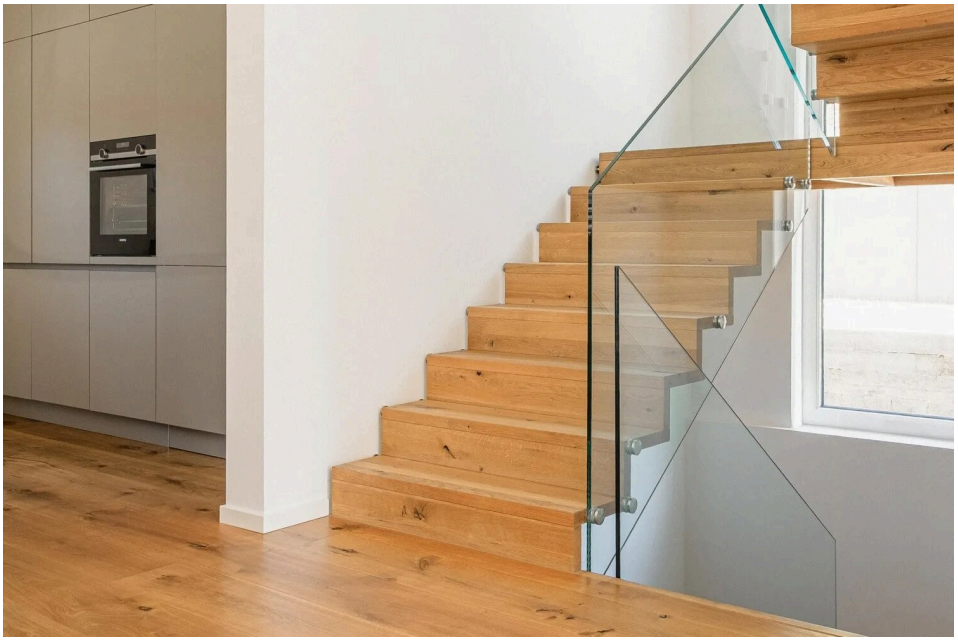




Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Die Immobilie

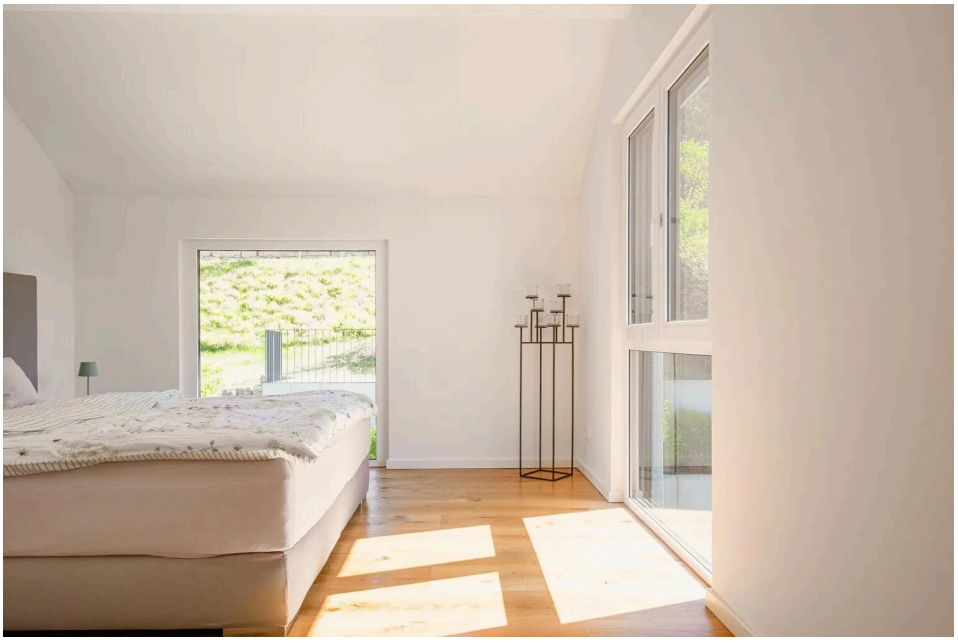




Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

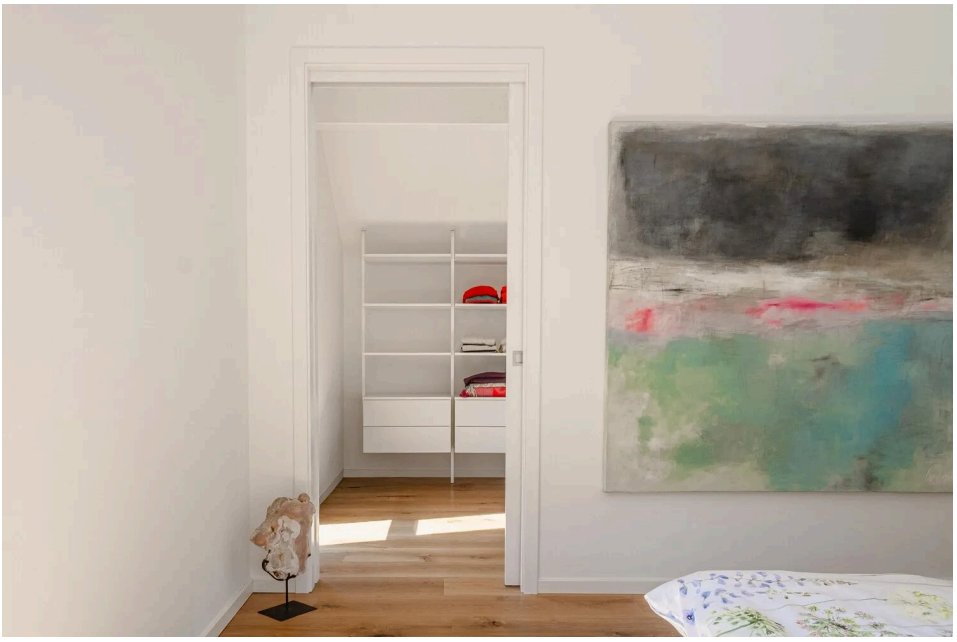
Die Immobilie





Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Ein erster Eindruck

Neuwertiges Architektenhaus in exklusiver Randlage neben Wiesen und Feldern.

Dieses neuwertige Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, luxuriöse Ausstattung und eine naturnahe Feldrandlage zu einem Wohnkonzept für höchste Ansprüche. Auf ca. 170 m² Wohnfläche und einem 692 m² großen Grundstück genießen Sie stilvolles Wohnen in ruhiger Umgebung.

Das Herzstück des Hauses bildet die exklusive Wohnküche mit Kücheninsel, hochwertigen Einbauten und Speisekammer. Sie geht nahtlos in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich über. Zwei leicht versetzte Wohnebenen schaffen separate Sitzbereiche, die durch einen stilvollen Dekokamin optisch voneinander getrennt werden.

Edle Holztreppen mit Glasgeländer, bodentiefe Fenster, hochwertige Materialien und hohe Decken verleihen dem Haus eine moderne, elegante Atmosphäre.

Das Masterbad im Dachgeschoss bietet eine bodengleiche Dusche, eine freistehende Badewanne mit Blick in den Garten sowie die Vorbereitung für den Einbau einer Sauna. Ebenfalls im Dachgeschoss befinden sich das großzügige Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und ein helles Kinderzimmer. Auf der Eingangsebene ergänzt ein weiteres Zimmer mit eigener Terrasse und Duschbad das Raumangebot ideal als Gästezimmer oder Homeoffice.

Auch technisch überzeugt die Immobilie mit modernster Haustechnik, Energieeffizienzklasse A+, einer energieeffizienten Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage.

Der liebevoll gestaltete Außenbereich mit mehreren Terrassen, Brunnen und Feuerstelle bietet zahlreiche Rückzugsorte zum Entspannen. Der gepflegte Garten grenzt unmittelbar an die Natur und vermittelt ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Die klare kubische Architektur mit großzügigen Fensterflächen und harmonischer Einbindung in das Grundstück unterstreicht den exklusiven Charakter dieser besonderen Immobilie.

Das vorgelagerte Baugrundstück mit 281 m² steht ebenfalls zum Verkauf und kann gemeinsam mit der angebotenen Immobilie erworben werden. Kaufpreis: 180.000 € die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Ausstattung und Details

Raumaufteilung
Gartengeschoss
Entrée mit Garderobenbereich, vielseitig nutzbares Zimmer (ideal als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer), Duschbad mit WC, Technikraum, Garage sowie Treppenaufgang ins Erdgeschoss.
Erdgeschoss
Großzügige Wohnküche mit Speisekammer, offener Essbereich sowie ein auf zwei Ebenen gestalteter Wohnbereich mit gemütlicher Sitzecke und dekorativem Kamin. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten.
Dachgeschoss
Großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer (bei Bedarf als weiteres Kinderzimmer nutzbar), helles Kinderzimmer sowie exklusives Masterbad mit bodengleicher Dusche, freistehender Badewanne und Vorbereitung für eine Sauna.

Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage von Reutlingen-Sondelfingen, einem der beliebtesten Stadtteile Reutlingens. Die Rebengartenstraße zeichnet sich durch ihre ruhige, familienfreundliche Umgebung aus.
Sondelfingen verfügt über eine ausgezeichnete Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Auch gastronomische Angebote sowie vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten tragen zur hohen Wohnqualität des Stadtteils bei.

Die direkte Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten in der Natur ein. Die angrenzenden Felder und Wiesen bieten Erholung direkt vor der Haustür und schaffen ein besonders angenehmes Wohnumfeld.

Die Reutlinger Innenstadt erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Dank der guten Anbindung an die Bundesstraße B28 sowie die B312 sind auch Tübingen, Metzingen und der Flughafen Stuttgart komfortabel erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet die attraktive Lage ab.

Objektnummer: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen
Tel.: +49 7121 - 36 49 794
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com