Reutlingen

Achalm, Der schöne Weg - Doppelhaushälfte in Bestlage

Objektnummer: 26362250



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185.02 m^2 • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 570 m^2

Objektnummer: 26362250 - 72766 Reutlingen

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

Objektnummer: 26362250 - 72766 Reutlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26362250
Wohnfläche	ca. 185.02 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1990
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26362250 - 72766 Reutlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	94.29 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26362250 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362250 - 72766 Reutlingen

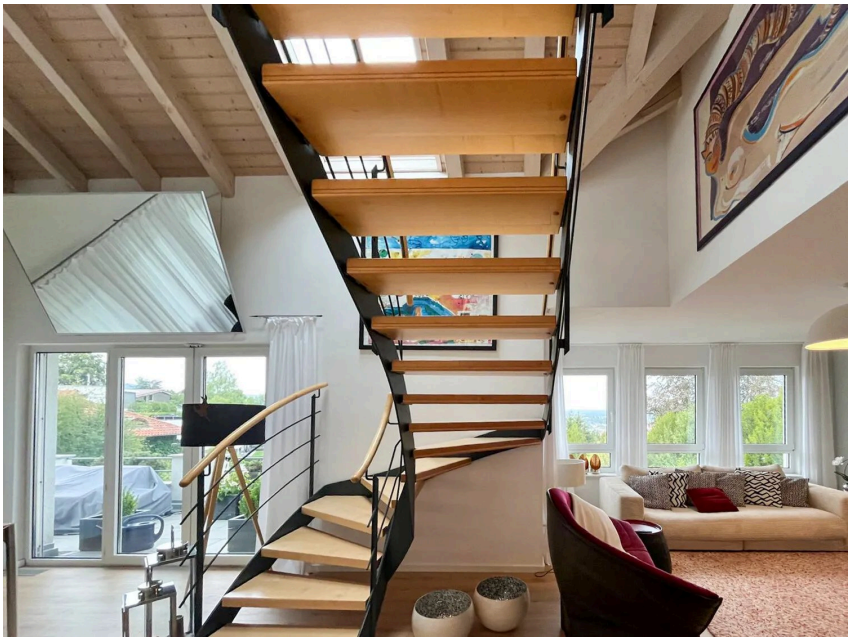
Die Immobilie

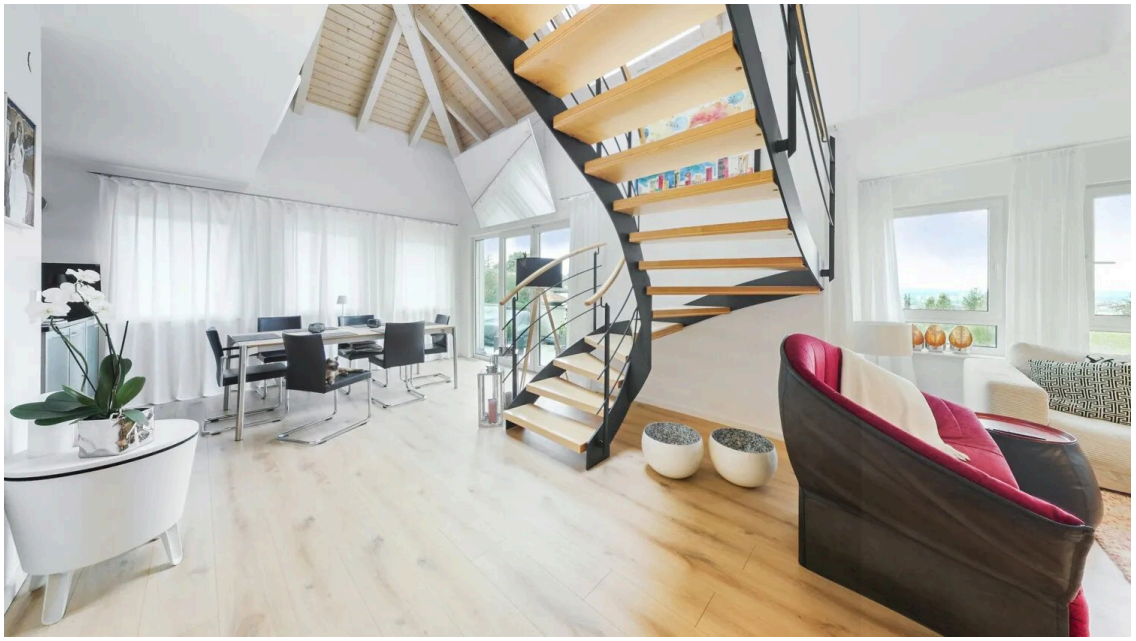




Objektnummer: 26362250 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362250 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362250 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362250 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362250 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362250 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362250 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362250 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26362250 - 72766 Reutlingen

Ein erster Eindruck

Wohnen in Bestlage der Achalm – gepflegte Doppelhaushälfte mit Fernsicht

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in begehrter Bestlage der Achalm und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Reutlinger Innenstadt. Die besondere Lage überzeugt durch viel Grün, eine attraktive Fernsicht und ein außergewöhnliches Wohnumfeld mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

Auf rund 185 m² Wohnfläche bietet das im Jahr 1990 erbaute Haus großzügigen Wohnraum über drei Ebenen. Die vielseitige Aufteilung umfasst insgesamt 5,5 Zimmer, darunter zwei flexibel nutzbare Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer im Gartengeschoss. Ein Bad mit Dusche ergänzt diese Ebene.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche und Speisekammer, ergänzt durch Garderobe und Gäste-WC. Vom Wohnbereich führt der Zugang auf den Balkon, der einen schönen Blick ins Grüne und in die Umgebung eröffnet.

Das Dachgeschoss bildet den privaten Rückzugsbereich mit Schlafzimmer, Ankleidezimmer sowie einem großzügigen Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche.

Das anteilige Grundstück von ca. 570 m² bietet mehrere Außenbereiche und viel Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen. Eine Garage sowie drei Stellplätze runden das Angebot ab.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren umfangreich und kontinuierlich modernisiert und präsentiert sich gepflegt und bezugsfertig. Die Nähe zu Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten macht die Immobilie besonders für Familien interessant.

Dank der guten Anbindung an den ÖPNV sowie das Straßennetz sind auch Tübingen und Stuttgart gut erreichbar.

Eine besondere Immobilie für alle, die die Ruhe und Naturnähe der Achalm, eine beeindruckende Fernsicht und gleichzeitig die Vorzüge der Stadt schätzen.

Objektnummer: 26362250 - 72766 Reutlingen

Ausstattung und Details

- mehrere Außenbereiche mit Garten
- offene, moderne Küche mit angrenzendem Wohn- und Essbereich mit Kamin
- großer Balkon mit Aussicht
- Garage und 3 Außenstellplätze
- 2 Badezimmer - DG sehr groß

Objektnummer: 26362250 - 72766 Reutlingen

Alles zum Standort

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 das „Tor zur Schwäbischen Alb“ bezeichnet.

Die Immobilie befindet sich in Reutlinger Bestlage an der Achalm.

Kindergärten, Schulen und verschiedene Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Reutlinger Innenstadt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (Ärzte, Bäcker, Metzger und verschiedene Banken) sowie einen Wochenmarkt, die in wenigen Gehminuten zu erreichen sind.

Das kulturelle Angebot Reutlingens lässt keine Wünsche offen (Philharmonie, Franz K, Ausstellungen, Die Tonne, Kamino...).

Mit einem sehr guten öffentlichen Bus-/ Zugnetz ist Reutlingen auch ohne Auto sehr attraktiv.

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.

Objektnummer: 26362250 - 72766 Reutlingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 08.08.2036
Endenergiebedarf beträgt 94,29 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

HINWEIS ZU KI-DARSTELLUNGEN:
Bei einzelnen Bildern handelt es sich um KI-generierte Visualisierungen, die ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung dienen. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

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: 26362250 - 72766 Reutlingen

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