Reutlingen

Gepflegtes Einfamilienhaus in Sondelfingen mit schönem Garten und altem Baumbestand

Objektnummer: 26362253



KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 401 m²

Objektnummer: 26362253 - 72766 Reutlingen

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

Objektnummer: 26362253 - 72766 Reutlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26362253
Wohnfläche	ca. 162 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1951
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	459.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26362253 - 72766 Reutlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	237.74 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1951

Objektnummer: 26362253 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362253 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362253 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362253 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362253 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362253 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362253 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362253 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26362253 - 72766 Reutlingen

Ein erster Eindruck

Lage & Grundstück:
- Ruhige, naturnahe Umgebung
- Alter und besonderer Baumbestand
- Grundstücksgröße ca. 401 m²
- 2 direkte Stellplätze vor dem Haus

Objektbeschreibung:
- Gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1951
- Gesamtwohnfläche ca. 162 m²
(UG ca. 21 m², EG ca. 89 m², OG ca. 52 m²)
- 4 Zimmer vorhanden
- Massivbau
- 1. OG bisher langjährig vermietet (20 Jahre, Mieteinnahmen Kalt 450 EUR, Warm 750 EUR)
MIETER ZIEHT AUF EIGENEN WUNSCH AUS!
- 1. OG sollte bei Eigennutzung renoviert werden

Obergeschoss:
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Gäste WC

Erdgeschoss:
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Gäste WC
- Balkon

Außenbereich:
- Große Terrasse mit angrenzendem Garten
- Ruhige, grüne Umgebung

Zustand & Technik:
- Elektrik von 2006
- Kunststofffenster von 2006 (Doppelverglasung)
- Fassadenanstrich von 2013

- Gasheizung von 2019
- Oberste Geschossdecke gedämmt 2023
- Balkon (neu saniert inkl. neuem Geländer)

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von diesem charmanten Reihenmittelhaus in ruhiger Lage. Vereinbaren Sie gerne einen Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

Objektnummer: 26362253 - 72766 Reutlingen

Ausstattung und Details

- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Balkon (neu saniert inkl. neuem Geländer)
- Gäste WC
- 2 Stellplätze
- Technikraum
- Waschküche

Objektnummer: 26362253 - 72766 Reutlingen

Alles zum Standort

Das gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in Sondelfingen – einem beliebten und gewachsenen Stadtteil von Reutlingen am Fuße der Schwäbischen Alb. Sondelfingen verbindet ruhiges Wohnen mit der Nähe zur Reutlinger Innenstadt: Das Zentrum ist in wenigen Minuten erreichbar, die Outletstadt Metzingen liegt nur wenige Fahrminuten entfernt, und auch Stuttgart ist über die gut ausgebauten Verkehrswege bequem erreichbar.Der Stadtteil bietet eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Kindergärten und eine Grundschule befinden sich vor Ort beziehungsweise in unmittelbarer Umgebung. Weiterführende Schulen, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Dienstleistungsangebote sind in Reutlingen schnell erreichbar. Die Nähe zur B 28 und B 312 sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen Sondelfingen zu einem attraktiven Wohnstandort für Pendler in die Wirtschaftsräume Reutlingen, Metzingen, Tübingen und Stuttgart.Das Objekt liegt in einem ruhigen Wohngebiet mit überwiegend gepflegter Einfamilienhausbebauung. Naherholung bieten die umliegenden Felder, Streuobstwiesen und Wege am Albtrauf.

Objektnummer: 26362253 - 72766 Reutlingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.09.2036
Endenergiebedarf beträgt 237,74 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Ergas / Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 26362253 - 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