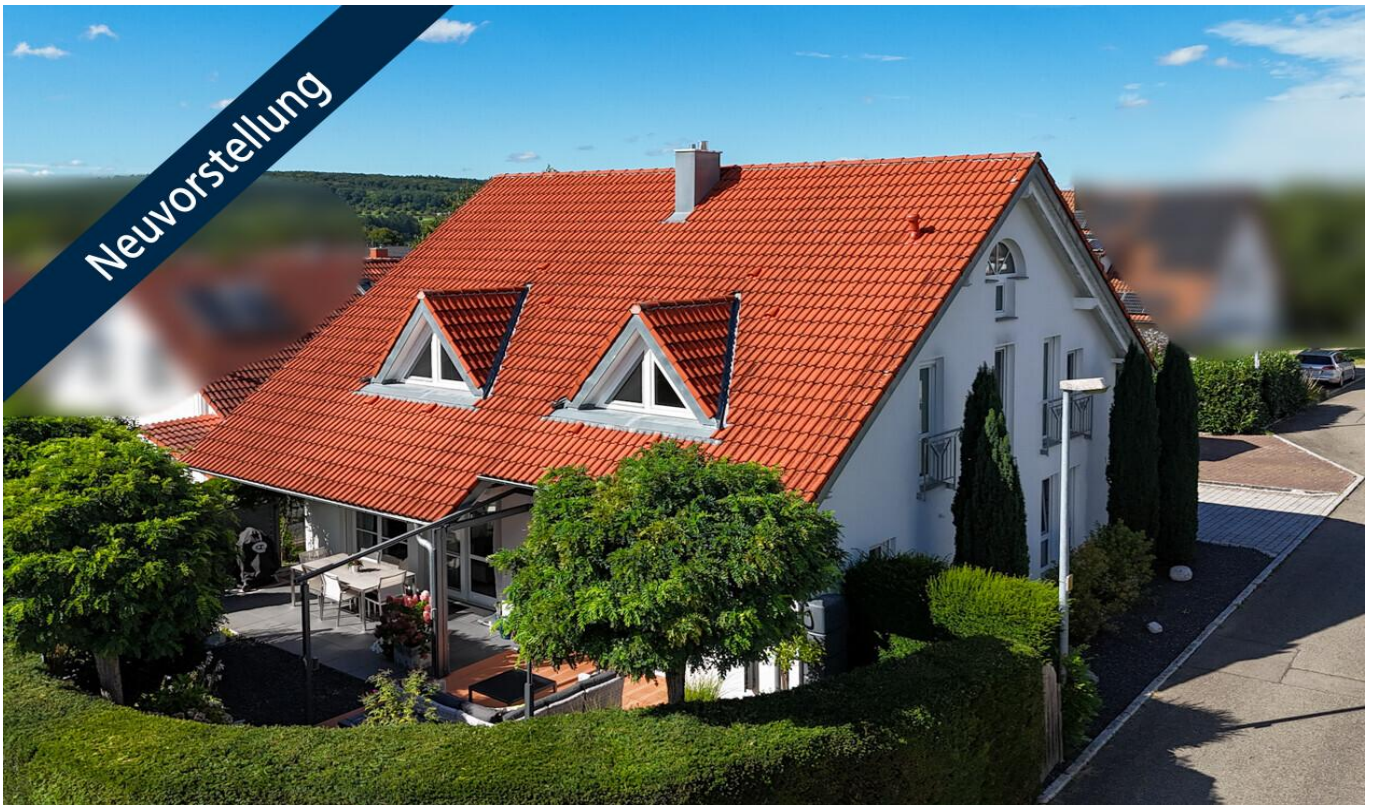


Reutlingen Mittelstadt

# Traumhaftes EFH in ruhiger Lage in Mittelstadt

???????? ?????: 25362206

Neuvorstellung



???? ??: 949.000 EUR • ??: ca. 178,22 m<sup>2</sup> • ??: 6 • ??: 431 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25362206 - 72766 Reutlingen Mittelstadt

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

??????? ???????: 25362206 - 72766 Reutlingen Mittelstadt

?? ??? ??????

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????  | 25362206                  |
| ???????????         | ca. 178,22 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????        | ????????????? ?????       |
| ?????????           | 6                         |
| ????????????? ???   | 4                         |
| ??????????          |                           |
| ?????????           | 3                         |
| ????? ????????????? | 1997                      |
| ????? ????????????? | 2 x ??????                |

|                     |                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????        | 949.000 EUR                                                                           |
| ?????               | ?????????????                                                                         |
|                     | ????????????????                                                                      |
| ????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ????????????? | 2019                                                                                  |
| ?????????           | ???????                                                                               |
| ?????????????       |                                                                                       |
| ???????             | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25362206 - 72766 Reutlingen Mittelstadt

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

|                                                    |                             |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ???????? ???????<br>??????????                                               | 124.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 01.09.2035                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1997           |

???????? ?????: 25362206 - 72766 Reutlingen Mittelstadt

?? ???????



???????? ?????: 25362206 - 72766 Reutlingen Mittelstadt

?? ???????



??????? ???????: 25362206 - 72766 Reutlingen Mittelstadt

## ??? ?????? ?????????

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 178,22 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem ca. 431 m<sup>2</sup> großen Grundstück in komplett ruhiger Lage.

Die 1997 in Massivbauweise errichtete Immobilie überzeugt durch klare Linien, eine helle und offene Gestaltung besonders im Wohnbereich sowie teils sehr hohe Decken, die für ein angenehm luftiges Raumgefühl sorgen.

Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Auf jeder Ebene befindet sich ein Badezimmer. Im Untergeschoss als Ergänzung für die vorbereitete Saunainstallation. Das Tageslichtbad im Erdgeschoss verfügt über Dusche, Badewanne und Waschbecken. Im Obergeschoss wurde das großzügige Badezimmer 2019 komplett erneuert.

Der offen gestaltete, große Wohn-/ Essbereich im Erdgeschoss ist lichtdurchflutet. Von hieraus gelangt man direkt auf die über 40 m<sup>2</sup> große Terrasse mit elektrischer Überdachung, die traumhaft angelegt ist. Im Wohnbereich sorgt ein schöner Kaminofen für eine wohnliche, angenehme Atmosphäre im Winter.

Die 2019 erneuerte Einbauküche ist modern ausgestattet und wird ergänzt durch einen dahinterliegenden Raum, der als Vorratsraum bzw. Küchenerweiterung genutzt wird.

Der gesamte Außenbereich ist sehr pflegeleicht und wunderschön angelegt. Der Garten ist ausreichend für Kinder zum Spielen und schöne Stunden im Freien.

Eine großzügige Doppelgarage mit 2 Stellplätzen und viel Stauraum befindet sich direkt neben dem Eingang.

Das Gebäude wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt. Das Dach ist mit einer 12cm PU-Hartschaum (12 cm PU entsprechen einer Dicke von ca. 18 cm Miwo) Aufsparrendämmung gedämmt. Die Außenwände verfügen ebenfalls über Vollwärmeschutz.

Die Aufteilung des Hauses ist optimal auf die Bedürfnisse von Familien oder anspruchsvollen Paaren abgestimmt: Im Erdgeschoss finden sich neben dem offenen Wohn-Essbereich und der Küche ein Schlafzimmer und ein Bad – ideal für Gäste oder als Homeoffice. Im Obergeschoss stehen drei weitere Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer zur Verfügung.

??????? ???????: 25362206 - 72766 Reutlingen Mittelstadt

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

- Kaminofen
- Einbauküche neu 2019
- 3 Badezimmer (oben 2019 erneuert)
- Gäste-WC
- Gas-Zentralheizung
- große, toll angelegte Terrasse (41 m²)
- Loggia
- Massivbauweise
- Fußbodenheizung teilweise
- Dach gedämmt mit Aufsparrendämmung
- Böden: Vinyl, Fliesen, hochwertige Teppichböden
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- 2 Garagenstellplätze

??????? ???????: 25362206 - 72766 Reutlingen Mittelstadt

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

Mittelstadt ist ein Stadtteil der Kreisstadt Reutlingen und zählt rund 3400 Einwohner. Angrenzende Orte sind Riederich im Osten, Metzingen im Südosten und die Reutlinger Innenstadt ist acht Kilometer entfernt. Die Verkehrsanbindung nach Filderstadt und Stuttgart ist ideal.

Mittelstadt verfügt über zwei Kindergärten mit jeweils mehreren Gruppen, Mönchstraße und Wieslenbach.

Ebenfalls ist für die Betreuung von Kindern ab 18 Monaten bis zum Kindergartenalter gesorgt. Weiterführende Schulen sind im Umkreis mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Des Weiteren verfügt der Ort über eine mehrzügige Grundschule. Zahlreiche Vereine runden das Angebot ab. Den älteren Mitbürgern steht ein Seniorenheim zur Verfügung, dass von der Bruderhaus Diakonie betrieben wird.

Drei Buslinien im Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau sind vorhanden.

??????? ???????: 25362206 - 72766 Reutlingen Mittelstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 124.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 01.09.2035  
Endenergiebedarf beträgt 124,70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ???????: 25362206 - 72766 Reutlingen Mittelstadt

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

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

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)