

Wunderschönes Einfamilienhaus in Grenzbauweise mit Doppelgarage in Toplage von RT-Sondelfingen

72766 Reutlingen, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 23072-SL



Zimmer: 5 - Kaufpreis: **550.000 EUR**



Wunderschönes Einfamilienhaus in Grenzbauweise mit Doppelgarage in Toplage von RT-Sondelfingen

Objekt ID	23072-SL
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	72766 Reutlingen
Lage	1a
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Wohn-Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1979
Zustand	modernisiert
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon/Terrasse Südwest, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Gäste-WC, Keller, Laminatboden, Massivbauweise, Rollladen, Satteldach, Separates WC, Steinboden, Tageslichtbad, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,5 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	550.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus in Grenzbauweise befindet sich in einer sehr guten und ruhigen Wohnlage von Reutlingen-Sondelfingen. Sobald Sie dieses traumhafte Objekt betreten, fühlen Sie sich sofort wie zu Hause. Der Eingangsbereich ist großzügig und hell. Geradeaus gelangen Sie in das moderne Wohn- und Esszimmer. Die Fenster sind großzügig dimensioniert und durchfluten die Räume mit Licht. Über das Wohn- und Esszimmer erreichen Sie die große und teilweise überdachte Terrasse. Die Terrasse in südwestlicher Ausrichtung lädt zum Sonnenbaden ein. Neben dem Wohn- und Esszimmer ist eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten angeordnet. Hier macht das Kochen richtig Spaß. Außerdem bietet die Einbauküche sehr viel Stauraum. Im Erdgeschoss befinden sich zusätzlich ein Gäste-WC und ein großes Arbeits-/Kinderzimmer. Über eine schöne Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befindet sich ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken. Im Obergeschoss befinden sich zusätzlich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein geschlossener Freisitz mit schöner Aussicht. Das gesamte Gebäude ist unterkellert und bietet somit sehr viel Wohn- und Nutzfläche. Sämtliche Kellerräume sind beheizt und mit einem schönem Fliesenboden versehen. Die Immobilie ist hochwertig und zeitlos ausgestattet und befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Die gut geschnittene Grundrissgestaltung vermittelt ein weitläufiges Raumerleben. Die wertigen Fußböden runden dieses gelungene Bild ab. Das Arbeitszimmer im Erdgeschoss macht eine flexible Nutzung der Liegenschaft möglich. Auch das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach für Freiberufler wäre hier gut zu realisieren. Der Garten und die Außenanlagen sind sehr ansprechend gestaltet.

Ausstattung

Das Gebäude wurde 1979 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1995. In den Jahren zwischen 2011 und 2022 führten die Eigentümer sehr aufwendige Umbau- und Sanierungsmaßnahmen durch: Erneuerung des Dachaufbaus mit Zwischensparren- und Aufdachdämmung, der Fenster, der Küche, des Eingangsbereichs, des Gäste-WCs, der Stromleitungen, der Böden, des Putzes, der Kaminverkleidung, der Heizkörper, der Terrasse, der Kellerschächte, der elektrischen Garagentorantriebe, Einbau elektrischer Fußbodenheizung im Hobbyraum und vieles andere mehr. Die vollständige Auflistung erhalten Sie im angefragten Exposé. Die Immobilie befindet sich in einem energetisch guten Zustand und ist sehr hochwertig ausgestattet. Das Haus verfügt über ein großes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken. Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelgarage mit elektrischen Torantrieb von der Firma Hörmann. Die Außenanlagen sind liebevoll und pflegeleicht gestaltet. Die große Terrasse und die Loggia im Dachgeschoss bieten Ihnen einen zusätzlichen Lebensraum im Freien. Die hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogroßgeräten ist im Kaufpreis inbegriffen.

Sonstiges

Besichtigungen sind kurzfristig nach telefonischer Absprache möglich.
Der Energieausweis liegt vor (ausgestellt am 19.10.2023 - gültig bis 19.10.2033). Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 142,0 kWh/(m²*a). Energieeffizienzklasse E. Baujahr Gebäude 1979, im Jahr 2011 saniert. Baujahr Wärmeerzeuger 1995. Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas H.





2,5 % Käuferprovision inkl. MwSt. - Wir haben mit dem Verkäufer in gleicher Höhe einen provisionspflichtigen Maklervertrag abgeschlossen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	19.10.2023
Gültig bis	19.10.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1979
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	142,00 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Das Objekt befindet sich in Toplage von Sondelfingen und ist daher nur wenige Kilometer von der Reutlinger Kernstadt entfernt. Die Fußgängerzone in der Reutlinger Innenstadt mit ihren tollen Geschäften und hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten kann man sehr schnell und bequem mit dem PKW oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Auch die nur ca. 10 Autominuten vom Objekt entfernt gelegene bekannte Einkaufsstadt Metzingen bietet Ihnen eine außergewöhnlich gute Infrastruktur. Die Region Stuttgart und der Flughafen in Leinfelden-Echterdingen kann je nach Verkehrssituation zwischen 20 und 30 Autominuten angefahren werden. Die Universitätsstadt Tübingen liegt, wenn man über die Stadtautobahn fährt, nur ca. 10-15 Autominuten von Reutlingen entfernt im schönen Neckartal. Wer Reutlingen besucht, bewundert als erstes seine reizvolle Lage: Die Stadt an der Achalm liegt malerisch eingebettet in einer der schönsten Regionen am Fuße der Schwäbischen Alb. Für den Familienausflug am Wochenende gibt es eine Vielzahl von Attraktionen im Umkreis von 50-100 km.





23072-SL-01



23072-SL-02



23072-SL-03



23072-SL-04



23072-SL-05



23072-SL-06





23072-SL-31



23072-SL-32



23072-SL-33



23072-SL-34



23072-SL-35



23072-SL-07





23072-SL-08



23072-SL-09



23072-SL-10



23072-SL-11



23072-SL-12



23072-SL-13





23072-SL-14



23072-SL-15



23072-SL-16



23072-SL-17



23072-SL-18



23072-SL-19





23072-SL-20



23072-SL-21



23072-SL-36



23072-SL-37



23072-SL-38



23072-SL-39

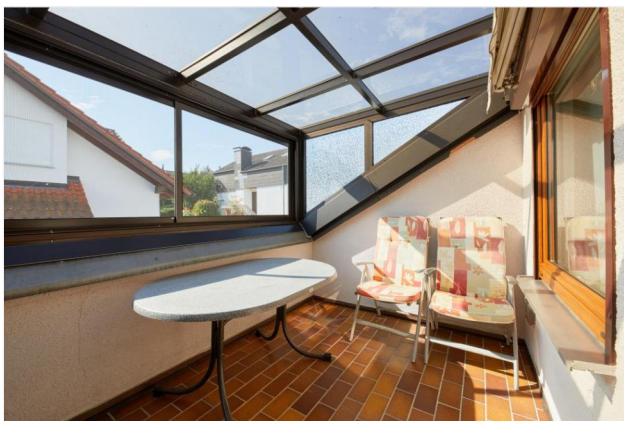




23072-SL-40



23072-SL-41



23072-SL-42



23072-SL-43



23072-SL-44



23072-SL-45





23072-SL-46



23072-SL-47



23072-SL-48



23072-SL-49



23072-SL-50

