

# Solide gebaut und voll unterkellert! Das Wohnhaus mit Doppelgarage auf ebenem Grundstück!

72766 Reutlingen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 23086-JI



Zimmer: 6 - Kaufpreis: **560.000 EUR**



## Solide gebaut und voll unterkellert! Das Wohnhaus mit Doppelgarage auf ebenem Grundstück!

Objekt ID	23086-JI
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	72766 Reutlingen
Lage	1a
Dachbodenfläche ca.	1 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	1 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Wohn-Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1964
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	4
Stellplätze	4 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon/Terrasse Südwest, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Gäste-WC, Laminatboden, Linoleumboden, Steinboden, Tageslichtbad, Teppichboden, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,0% Käuferprovision inkl. 19% MwSt.





Kaufpreis

560.000 EUR

---



## Objektbeschreibung

Die Lage! Das Konzept! Der Standort! Die Möglichkeiten! ...dieses Wohnhaus mit geräumigem Keller und großer Bühne wurde im Ursprung 1964 nach den Planvorgaben von einem damals in Horb a.N. geschäftsansässigen Architekten als so genanntes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung nebst Doppelgarage und darüber befindlicher XXL-Südwestterrasse auf einem topographisch ebenen 570 m<sup>2</sup> großen Grundstück hergestellt. Die Erbauerfamilie hatte damals im Erdgeschoss aus beruflichen Gründen zusätzlich neben der Einliegereinheit noch ein Büro und einen Packraum realisiert. Diese zuvor genannten Räumlichkeiten wurden jedoch von den jetzigen Eigentümern seit der Objektübernahme immer ausschließlich zu Wohn- und Hobbyzwecken genutzt. Sie suchen aktuell ein Wohnhaus wo jeden Tag aufs Neue eine kuschelig behagliche Wohnatmosphäre auf Sie und Ihre Familie einwirken wird und das vorhandene, großzügig dimensionierte Raumangebot endlich Ihren bisherigen Platzmangel beendet? ...vermutlich werden Sie nach Einsichtnahme in die Grundrisspläne und nach einer 1. Besichtigung für sich daher feststellen, ...hier haben wir in der Zukunft ganz sicher keine beengte Wohnraumsituation mehr, denn dieses Wohnhaus mit Einliegerwohnung, welches in solider Bauweise im Untergeschoss mit Schalbeton und im oberen Bereich als Holzfachwerkkonzept mit beidseitiger Verschalung erstellt wurde, bietet Ihnen und Ihren Liebsten mit einer interessanten und gut dimensionierten Grundrißkonzeption eine Vielzahl von Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Wohnen und Arbeiten, große Familie, Eltern u. Kinder oder welchen Wohnraumbedarf haben Sie?). Im Gebäude steht Ihnen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 153,47 m<sup>2</sup> folgendes Raumangebot zur Verfügung: 6 Zimmer, 2 Bäder, 1 Küche, 2 WC. Auch das Neben- und Nutzflächenraumangebot im Keller und auf der Bühne sowie einer großen Doppelgarage mit angrenzendem Lager-Hauswerkstatttraum bietet Ihnen ausreichende und vielfältige Möglichkeiten zum Lagern und Abstellen.

## Ausstattung

...hier ein kleiner Auszug der wichtigsten Informationen für Sie: Bei den Bodenoberflächenendbelägen hat sich die Eigentümerschaft überwiegend für Fliesen, Laminat, Linoleum und Teppichbelag entschieden. Beheizt wird das mit einem Satteldachkonzept erstellte Gebäude über eine Gaszentralheizungsanlage. Zwei optisch ansprechend hell ausgestattete Badezimmer sowie zwei separate WC stehen Ihnen jeweils im Erd- und Obergeschossbereich zur Verfügung. Auf der zuletzt genannten Ebene gibt es eine Einbauküche, welche eventuell und vor allem sofern vom Käufer gewünscht, sehr gerne übernommen werden kann. Eine große Südwestterrasse über der Doppelgarage bietet Ihnen und Ihrer Familie in der Freizeit nahezu unbegrenzte Nutzungsmöglichkeiten. Für Ihre Kinder können Sie im großen Garten ein tolles Spiel- und Abenteuerparadies verwirklichen. Für Ihre Autos gibt es in der Doppelgarage mit direkt angrenzender Abstellräumlichkeit und inkludierter kleiner Hauswerkstatt sowie davor mit weiterer großzügig vorhandener Kfz-Stellplatzfläche entsprechende Parkierungsmöglichkeiten. ...man könnte hier noch einiges mehr niederschreiben, besser wäre es, Sie schauen sich all die schönen Dinge einmal selber vor Ort zusammen mit uns an! Wir freuen uns auf Sie und Ihre Familie.

## Sonstiges

Wenn man sich mit der Eigenheimplanung beschäftigt, so gehen einem eine Vielzahl von Fragen durch den Kopf, ...wird sich meine Familie hier wohlfühlen? ...kommen wir mit der Infrastruktur in dieser Region



zurecht? ...welche Finanzierungskonzeption passt auf unsere Bedürfnisse? ...können wir eventuell auch öffentliche Finanzierungsmittel bekommen? ...wäre es denn auch sinnvoll, dass wir...??? ...Fragen über Fragen...!!! Nutzen Sie hierzu für sich und Ihre Familie unsere langjährigen und guten Geschäftsverbindungen zu Banken, Architekten, Handwerkern, unabhängigen Finanzierungs- und Finanzdienstleistungsberatern u.v.a.m., um auf all diese Fragen die entsprechenden fachkundigen Antworten zu bekommen. Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie und helfen Ihnen die für Sie günstige Haus-, Wohnungs- und Finanzierungslösung zu finden. Sprechen Sie uns diesbezüglich doch einfach einmal unverbindlich an! Wir freuen uns auf Sie! ...sichern Sie sich auch jetzt und heute mit der richtigen Finanzierungsarchitektur eine solide Finanzierung für Ihre Immobilie! Nutzen Sie unsere unabhängige Beratung zu Ihrem Vorteil!

Ein Energieausweis (Bedarf) liegt vor (ausgestellt am 18.09.2023 - gültig bis 18.09.2033). Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 138,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Energieeffizienzklasse E, Baujahr Gebäude 1964, im Jahr 1985 saniert, Baujahr Wärmeerzeuger 2002, wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser = Erdgas.

3,0% Käuferprovision inkl. 19% MwSt. Eine Provision in genau gleicher Höhe haben wir mit dem Verkäufer vertraglich vereinbart.

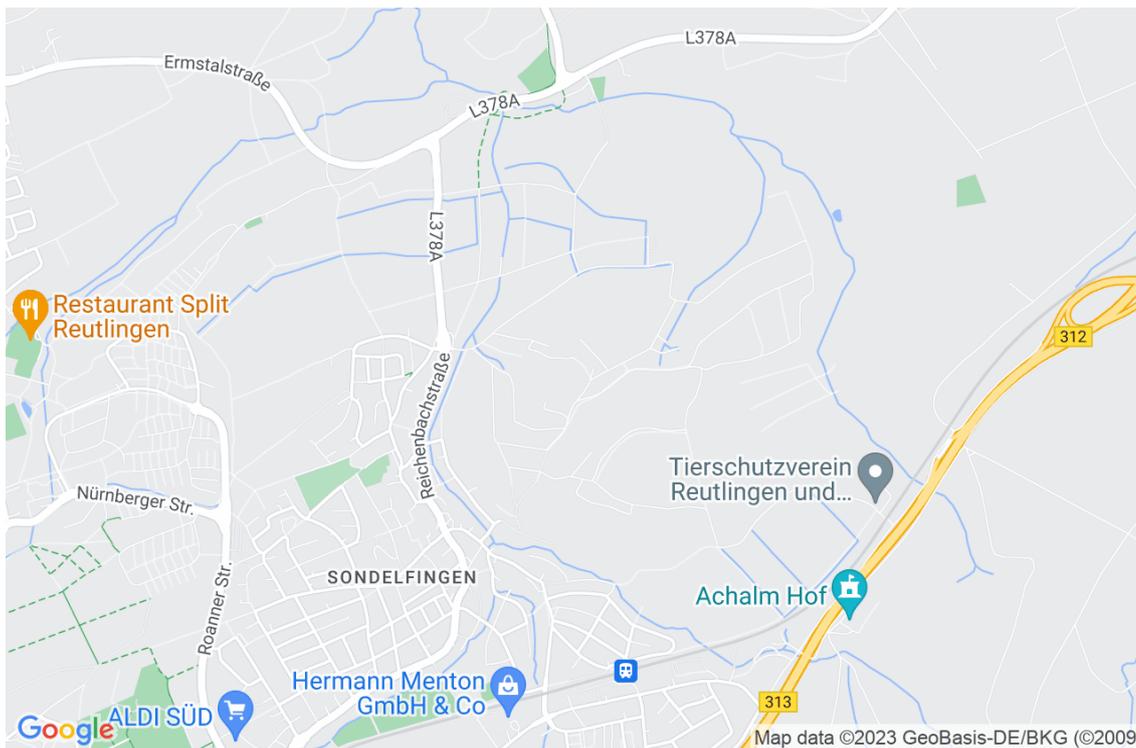
## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	18.09.2023
Gültig bis	18.09.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1964
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	138,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	E



## Lage

Das Grundstück liegt im Teilort Sondelfingen, nordöstlich von Reutlingen und ist nur wenige Kilometer von Metzingen entfernt. Es erwartet Sie in unmittelbarer Umgebung ein angenehmes Wohngebiet, von welchem aus die Fußgängerzone in der Reutlinger Innenstadt mit tollen Geschäften und hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten schnell und bequem mit dem PKW oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden kann. Auch die nur wenige Autominuten vom Objekt entfernt gelegene Stadt Metzingen bietet Ihnen eine außergewöhnlich gute Infrastruktur. Die Region Stuttgart und der Flughafen in Leinfelden-Echterdingen können 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 der Schwäbischen Alb. Für den Familienausflug am Wochenende gibt es eine Vielzahl von Attraktionen im Umkreis von 50-100 km.





23086-JI-01



23086-JI-02



23086-JI-03



23086-JI-04



23086-JI-05



23086-JI-06





23086-JI-11



23086-JI-12



23086-JI-13



23086-JI-14



23086-JI-15



23086-JI-07





23086-JI-08



23086-JI-09



23086-JI-10



23086-JI-16



23086-JI-17



23086-JI-18





23086-JI-19



23086-JI-20



23086-JI-21



23086-JI-22



23086-JI-23



23086-JI-24





23086-JI-25



23086-JI-26



23086-JI-27



23086-JI-28



23086-JI-29



23086-JI-30

