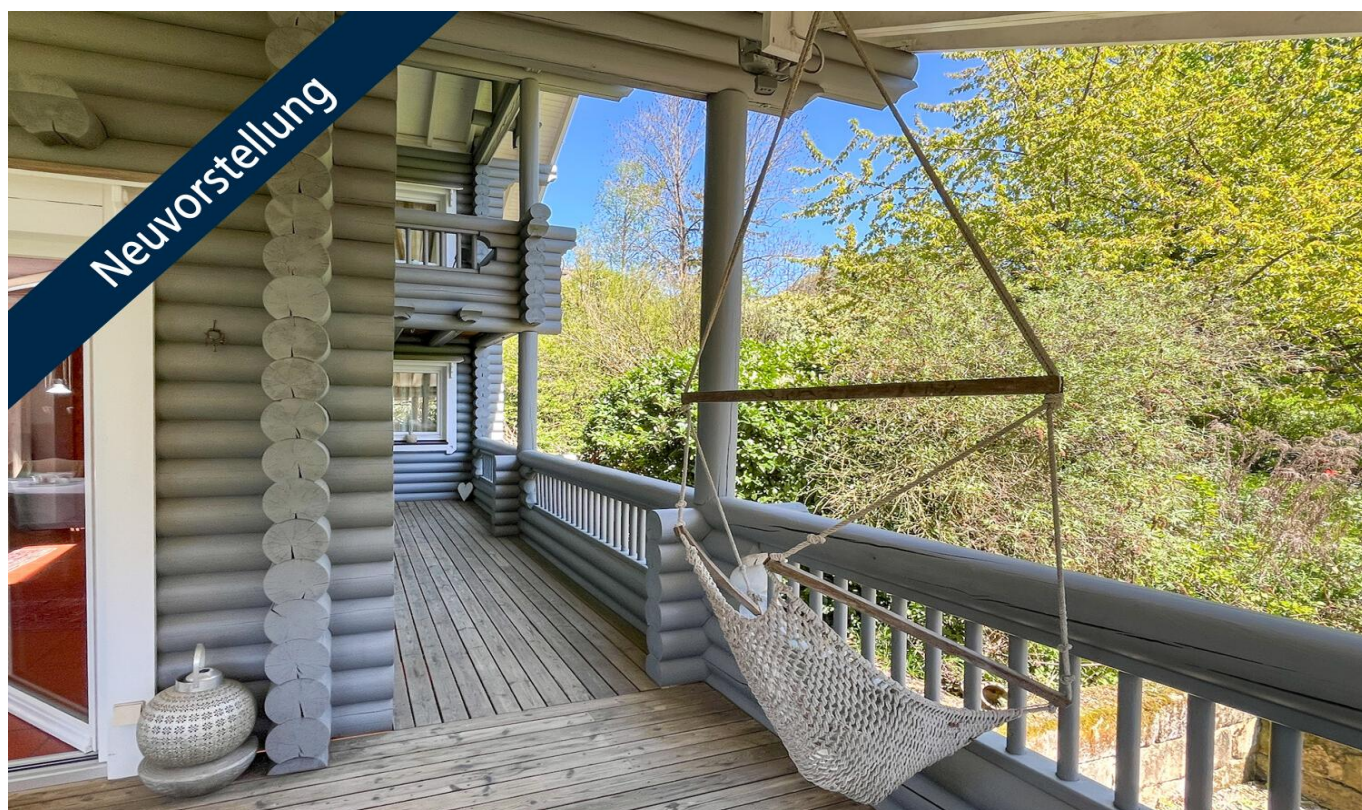


Reutlingen

Ökologischer Familientraum an der Achalm

Objektnummer: 26362226



KAUFPREIS: 898.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 800 m²

Objektnummer: 26362226 - 72766 Reutlingen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26362226 - 72766 Reutlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26362226
Wohnfläche	ca. 172 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1988
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	898.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 98 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26362226 - 72766 Reutlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	101.79 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.04.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26362226 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26362226 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26362226 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26362226 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26362226 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26362226 - 72766 Reutlingen

Ein erster Eindruck

In attraktiver Toplage an der Achalm erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in hochwertiger Honka-Blockbauweise. Das im Jahr 1988 errichtete Massivblockholzhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 172 m² und einem rund 800 m² großen Grundstück ein besonderes Wohnambiente, das Natürlichkeit, Großzügigkeit und nachhaltige Bauqualität miteinander verbindet.

Die insgesamt 5,5 Zimmer verteilen sich auf einen durchdachten und familienfreundlichen Grundriss. Vier separate Schlafzimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Den zentralen Lebensmittelpunkt bildet der großzügige Wohnbereich mit offener Galerie, der durch seine besondere Architektur eine helle und einladende Atmosphäre schafft. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet.

Zusätzlich bietet das Gartengeschoss eine attraktive Ausbaureserve mit separatem Eingang. Hier besteht die Möglichkeit, eine eigenständige Ein- bis Zweizimmerwohnung zu realisieren – beispielsweise für Familienangehörige, Gäste, als Bürobereich oder zur Vermietung.

Die massive Honka-Blockbauweise verleiht dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter. Das natürliche Holz sorgt für ein gesundes und angenehmes Raumklima und besitzt feuchtigkeitsregulierende Eigenschaften. Dadurch entstehen sowohl im Sommer als auch im Winter behagliche Raumtemperaturen. Die warme Ausstrahlung des Holzes schafft eine einzigartige Wohnatmosphäre mit hohem Wohlfühlfaktor. Gleichzeitig steht die Bauweise für Nachhaltigkeit, Langlebigkeit und eine exklusive Qualität, die sich deutlich von klassischen Massivhäusern abhebt.

Auch technisch ist das Haus gut ausgestattet. Die Gas-Zentralheizung wird durch eine Solaranlage und einen großzügig dimensionierten Warmwasserspeicher unterstützt. Eine Photovoltaikanlage ergänzt das energetische Gesamtkonzept und ermöglicht die umweltfreundliche Erzeugung von Strom.

In den Räumen, in denen eine weniger holzbetonte Gestaltung gewünscht wird, können die Wände ohne großen Aufwand mit Gipskarton- oder Faserplatten verkleidet und anschließend individuell gestaltet werden. Einen beispielhaften Eindruck der möglichen Raumwirkung vermitteln die KI-generierten Bilder im Exposé.

Objektnummer: 26362226 - 72766 Reutlingen

Ausstattung und Details

- Baujahr 1988 Massivholzhaus in Blockbauweise
- großer Carport
- Gas-Zentralheizung mit Solarthermie + gr. Warmwasserspeicher
- Photovoltaikanlage mit Einspeisung
- Dachfenster ca. 2000 erneuert
- Fassade neu gestrichen 2022
- 4 Kinder-/Arbeits-/ Schlafzimmer
- großes Eckgrundstück
- massiver Betonkeller (Ausbaumöglichkeiten mit separatem Eingang)
- zahlreiche Terrassen und Balkone

Objektnummer: 26362226 - 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 ruhiger 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: 26362226 - 72766 Reutlingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.04.2036.

Endenergiebedarf beträgt 101,79 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

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.

Objektnummer: 26362226 - 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