

Pliezhausen

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – ideal für Kapitalanleger & Handwerker in Gniebel

Objektnummer: 25362199



**KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 638 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25362199 - 72124 Pliezhausen**

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

**Objektnummer: 25362199 - 72124 Pliezhausen**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25362199               |
| Wohnfläche   | ca. 260 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 10                     |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 3                      |
| Baujahr      | 1978                   |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 499.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

**Objektnummer: 25362199 - 72124 Pliezhausen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 253.34 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1975           |

**Objektnummer: 25362199 - 72124 Pliezhausen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362199 - 72124 Pliezhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362199 - 72124 Pliezhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362199 - 72124 Pliezhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362199 - 72124 Pliezhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362199 - 72124 Pliezhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362199 - 72124 Pliezhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362199 - 72124 Pliezhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362199 - 72124 Pliezhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362199 - 72124 Pliezhausen

## Die Immobilie



Zahlreiche weitere Bilder, Grundrisse,  
die Adresse und Informationen erhalten  
Sie nach der Anfrage im ausführlichen  
Exposé

# VPI

Reutlingen - Tübingen

**Objektnummer: 25362199 - 72124 Pliezhausen**

## Ein erster Eindruck

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

+++

### Objektdaten

- Einfamilienhaus, Baujahr 1978
- ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 638 m<sup>2</sup> Grundstück
- Ruhige Wohnlage in Pliezhausen / Gniebel
- Top Lage, B27 direkt erreichbar

### Aufteilung & Flächen

- Insgesamt 10 Zimmer
- Erdgeschoss, Dachgeschoss und Untergeschoss
- Ausgebautes Dachgeschoss

### Erdgeschoss

- Großzügiges Wohn- / Esszimmer mit Balkonzugang
- Separate Küche
- 2 Kinder- / Arbeitszimmer
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad
- Gäste-WC

### Dachgeschoss

- 2 ausgebaute Zimmer
- Badezimmer

### Untergeschoss / Einliegerwohnung

- Separate Wohnung mit eigenem Eingang
- 3 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro-/ Kinderzimmer)
- Separate Küche

- Tageslichtbad

#### Ausstattung & Technik

- Glasfaseranschluss vorhanden (muss noch noch über die Telekom aktiviert werden)
- Öl-Zentralheizung (ca. 1997 erneuert)

#### Außenbereich

- Großzügiger, eingewachsener Garten
- Balkon mit freiem Blick ins Grüne / auf Felder
- 2 Garagen

#### Potenzial

- Individuelle Modernisierung möglich
- Geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger
- Aufteilung in bis zu 3 Wohneinheiten denkbar

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um dieses besondere Liebhaberobjekt kennenzulernen.

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

+++

**Objektnummer: 25362199 - 72124 Pliezhausen**

## **Ausstattung und Details**

- Offenes Wohn-/ Esszimmer
- Balkon
- Doppelgarage
- Einliegerwohnung mit Terrasse
- Gartenhäuschen

**Objektnummer: 25362199 - 72124 Pliezhausen**

## **Alles zum Standort**

Die ausgezeichnete Lage zwischen der nahen Landeshauptstadt Stuttgart und den benachbarten Städten Reutlingen und Tübingen, die hervorragende Verkehrsanbindung durch Autobahn-, Messe- und Flughafennähe, machen Pliezhausen zu einem attraktiven Wohnort.

Die Nachbarschaft zum Naturpark Schönbuch und der herrliche Panoramablick vom Südhang über das Neckartal zur Schwäbischen Alb ist unbezahlbar.

Pliezhausen verfügt über alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, sowie öffentliche Busverbindungen.

**Objektnummer: 25362199 - 72124 Pliezhausen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.08.2035

Endenergiebedarf beträgt 253,34 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

### 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 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: 25362199 - 72124 Pliezhausen**

## **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](mailto:reutlingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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