

# Exposé

## Einfamilienhaus in Reutlingen

### Privatverkauf - freistehendes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-279103**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **569.000 €**

Ansprechpartner:  
N. Müller  
Mobil: 0163 1633741

72770 Reutlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	322,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	3,60	Badezimmer	2
Wohnfläche	147,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	46,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauft wird ein freistehendes EFH in Reutlingen-Gönningen mit Blick auf den Roßberg. Die nach Süden ausgerichteten 147m<sup>2</sup> Wohnfläche sind wie folgt aufgeteilt:

Im EG (ca. 75m<sup>2</sup>) befinden sich der lichtdurchflutete Wohn-Ess-Bereich mit angrenzender, hochwertiger Einbauküche, das Schlafzimmer, ein weiteres als Büro genutztes Zimmer und das Duschbad mit elektrischer Fußbodenheizung. Vom Essbereich aus gelangt man über den Balkon in den sonnigen Garten.

Das Dachgeschoss (ca. 42m<sup>2</sup> auf Grund der Dachschrägen) befindet sich im Ausbau zu 3 weiteren Zimmern + 1 weiteres Bad (Dach gedämmt und verkleidet; Strom, Wasser/Abwasser, Heizung, Netzwerk sind zum Anschluss vorbereitet).

Im Untergeschoss befindet sich ein großer Hobbyraum und der Heizraum (Gasbrennwertheizung, 2021 erneuert). Das Warmwasser wird mittels verbauter Solarthermie erzeugt. Eine PV (mit Einspeisevergütung bis 2027) ist ebenfalls vorhanden.

Weiterhin befindet sich im UG die ca. 30m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit separatem Zugang.

Abgerundet wird das Haus durch den sonnigen Garten.

Zum Haus gehören zusätzlich noch ein großer PKW Stellplatz sowie eine großzügige Garage.

Ausstattung:

- 2015 umfassende Renovierung des EG und der Einliegerwohnung
- Fassade + Dachüberstand 2021 gestrichen
- 3fach verglaste Fenster + elektrische Rollläden 2021 eingebaut
- PV Anlage
- Solarthermie
- Gasheizung (2021 erneuert)
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Energiebedarfsausweis vorhanden (Primärenergiebedarf: 112kWh / m<sup>2</sup>a)

## Ausstattung

Die gehobene Ausstattung im EG ist sehr gepflegt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Es fallen keine Maklergebühren an, da der Verkauf ausschließlich privat erfolgt. Das Haus wird verkauft wie besichtigt. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Telefonisch sind wir in der Regel nach 18 Uhr erreichbar.

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir um die Zusendung der vollständigen Kontaktdaten und einer Finanzierungsbestätigung in Höhe des angegebenen Kaufpreises.

## Lage

Das Haus befindet sich in einer Sackgasse von Reutlingen-Gönningen. Der Ort besticht durch seine idyllische Lage am Fuße der Alb. In wenigen Gehminuten ist man in der Natur. Ebenfalls ist in Gönningen alles für den täglichen Bedarf vorhanden (Bäcker, Metzger, Lebensmittelladen, Apotheke, Post, Kindergärten, Schulen, Ärzte).

Der Stadtbus nach Reutlingen verkehrt regelmäßig.

Mit dem Auto erreicht man Reutlingen in ca. 10 Minuten, Tübingen ist etwa 20 Minuten entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	101,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Garten - Ansicht 1



# Exposé - Galerie



Garten - Ansicht 2



Garage



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur EG



Dusche



# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Zimmer EG



ELW - Küche

# Exposé - Galerie



ELW - Eingangsbereich / Küche



ELW - Bad



ELW - Zimmer



# Exposé - Galerie



ELW - Zimmer

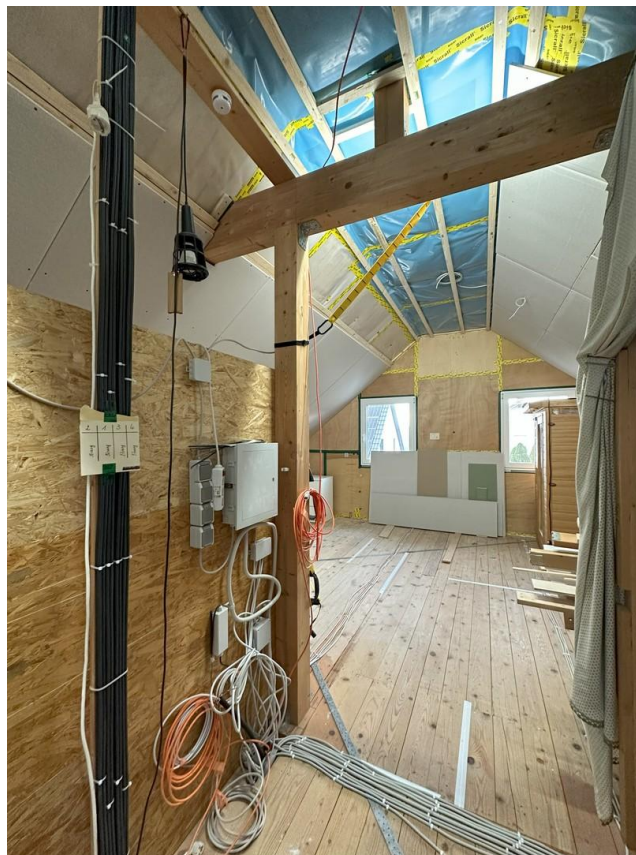


Heizung

# Exposé - Galerie



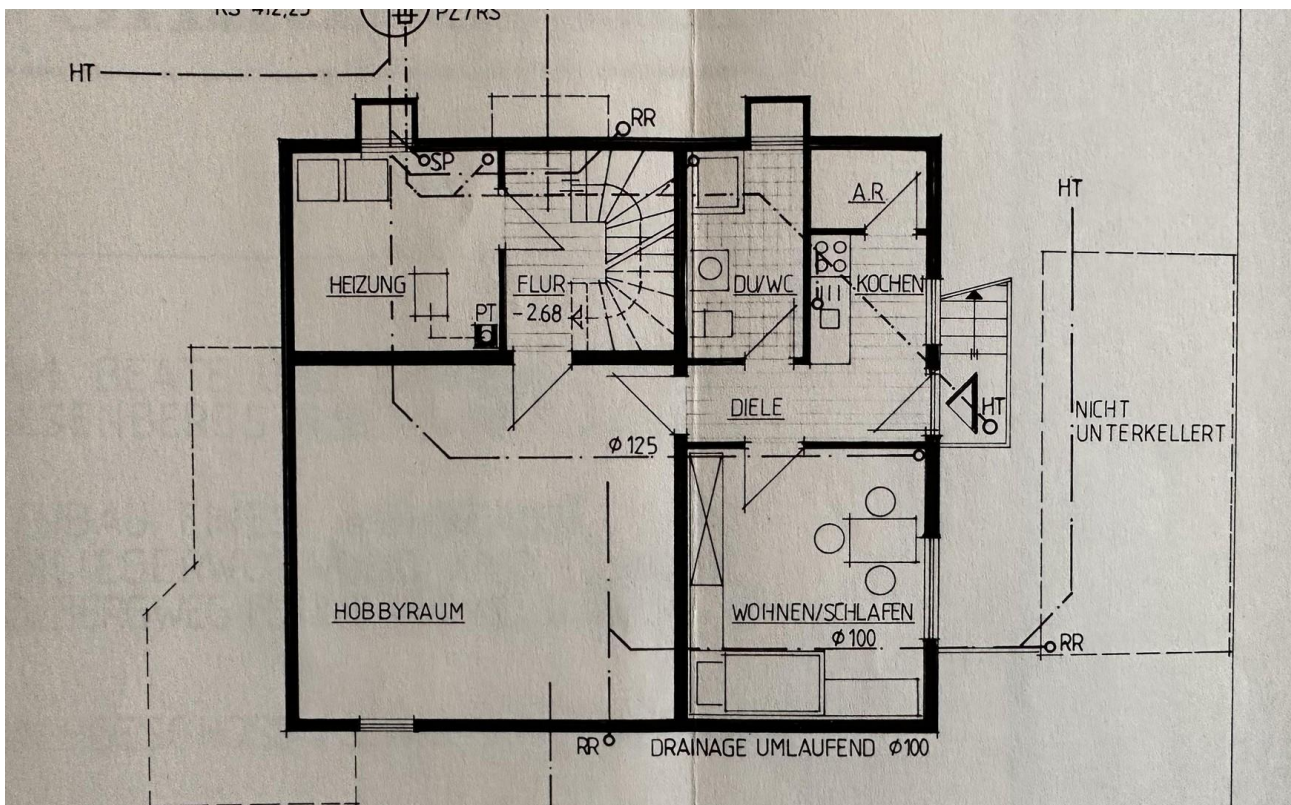
OG - Ausbaustand



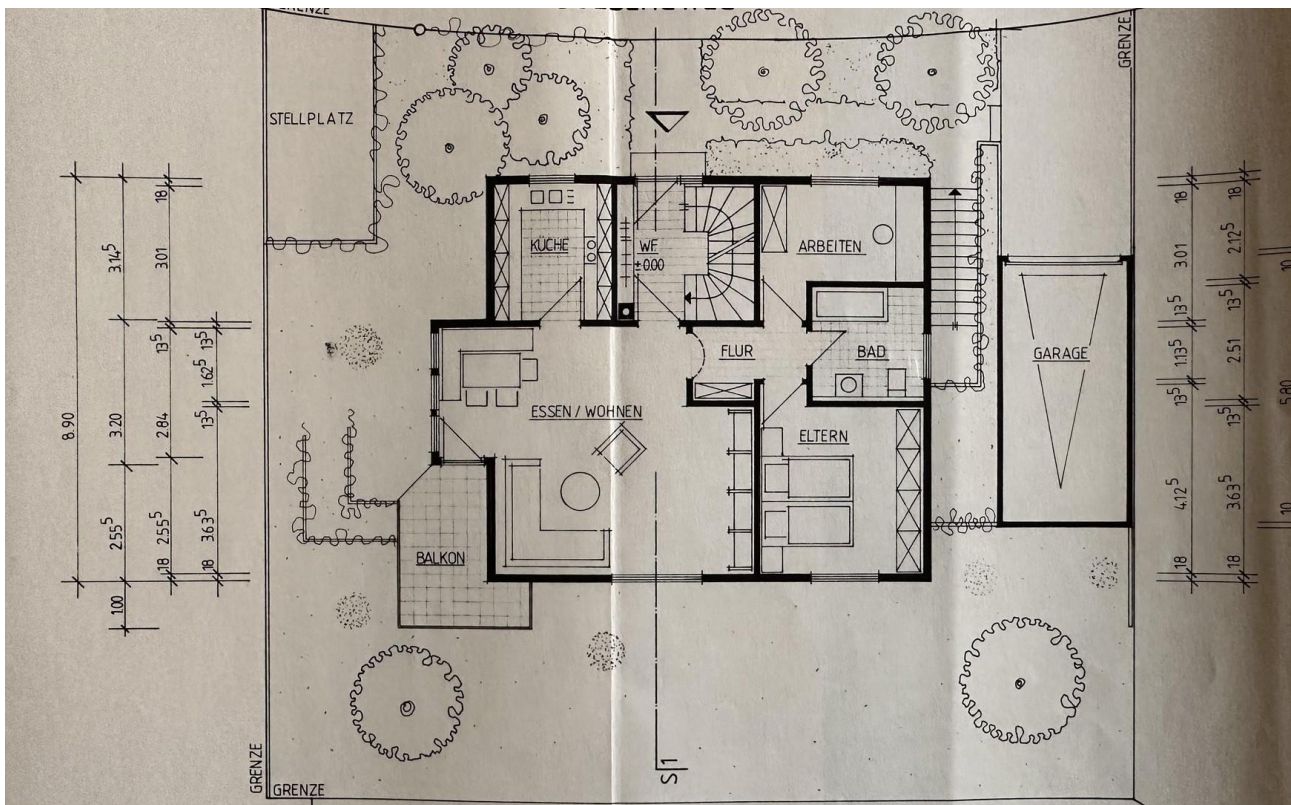
OG - Ausbaustand



# Exposé - Grundrisse



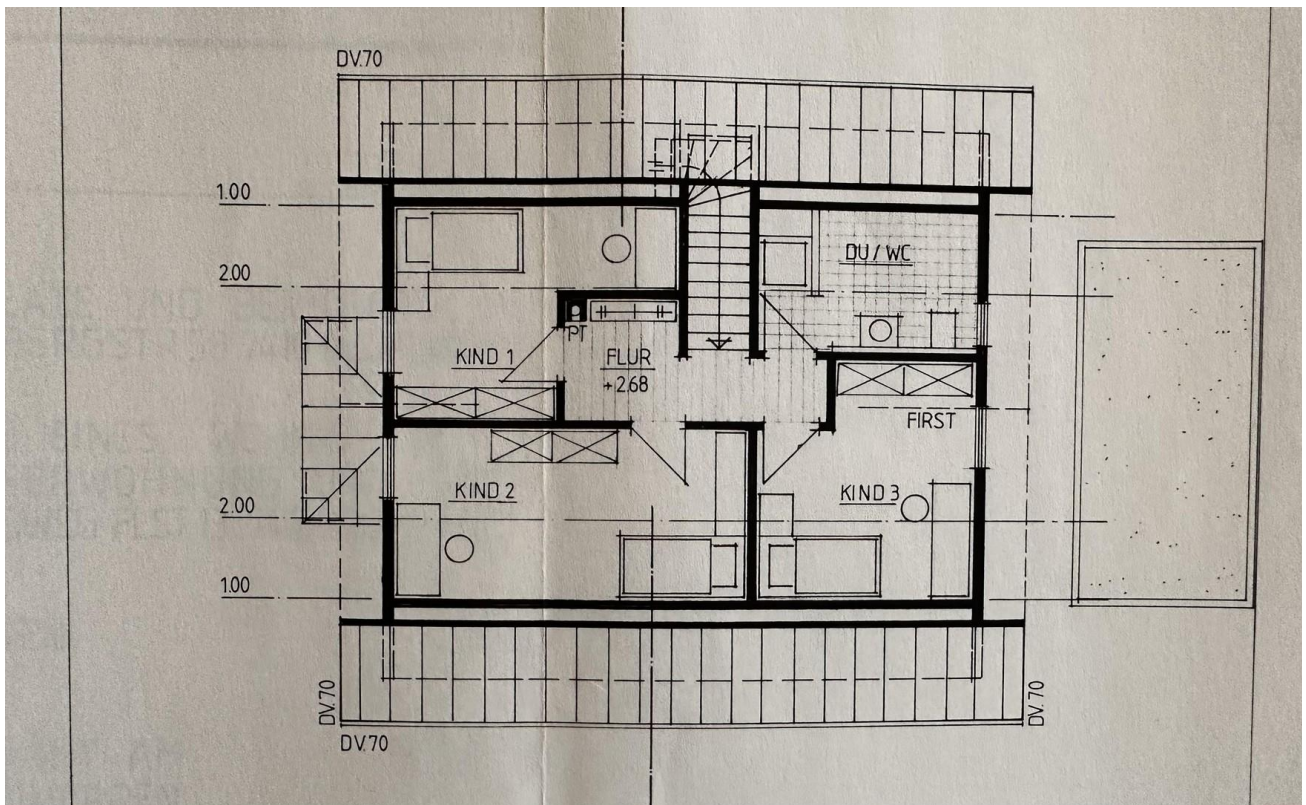
Grundriss UG



Grundriss EG



# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG