

Reutlingen

# Moderne Villa im Bauhaus-Stil mit traumhaftem Ausblick und luxuriöser Ausstattung

Objektnummer: 23362144-RT

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 1.990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 378 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.052 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23362144-RT - 72760 Reutlingen

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

Objektnummer: 23362144-RT - 72760 Reutlingen

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 23362144-RT               |
| Wohnfläche    | ca. 378 m²                |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 10                        |
| Schlafzimmer  | 6                         |
| Badezimmer    | 5                         |
| Baujahr       | 1966                      |
| Stellplatz    | 4 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.990.000 EUR                                                             |
| Haus                       | Villa                                                                     |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 23362144-RT - 72760 Reutlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                         |               |
|----------------------------|------------------|-------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen    | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | OEL              | Endenergieverbrauch     | 84.64 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.07.2033       | Energie-Effizienzklasse | C             |
| Befuerung                  | Öl               |                         |               |

Objektnummer: 23362144-RT - 72760 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23362144-RT - 72760 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23362144-RT - 72760 Reutlingen

## Die Immobilie



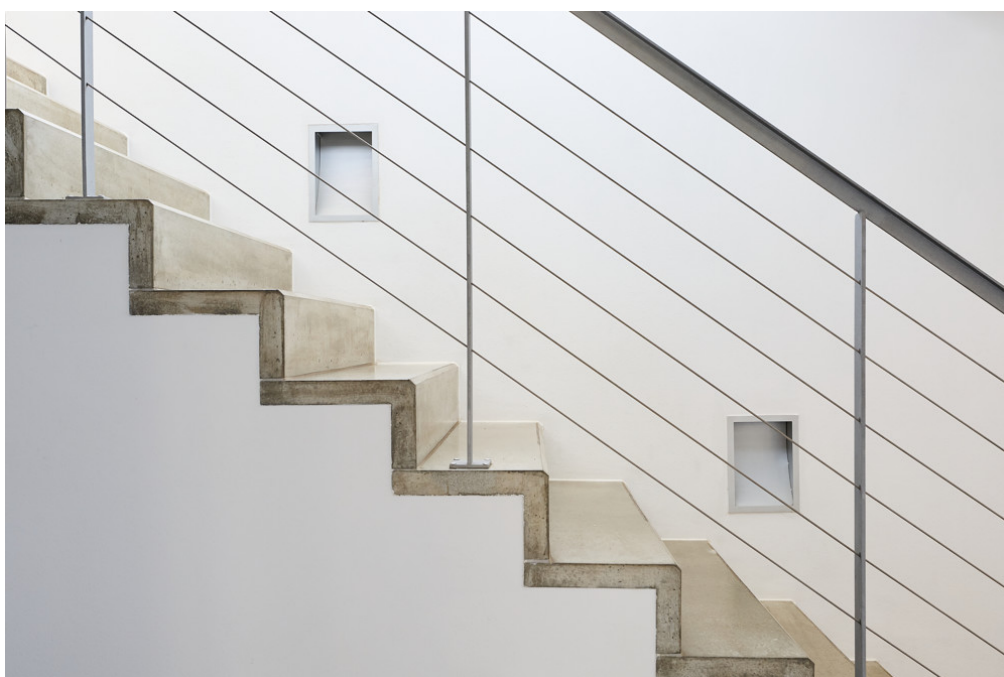
Objektnummer: 23362144-RT - 72760 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23362144-RT - 72760 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23362144-RT - 72760 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23362144-RT - 72760 Reutlingen

## Ein erster Eindruck

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

+++ Die moderne und luxuriöse Villa im Bauhaus-Stil wurde im Jahr 1966 erbaut und im Jahr 2004 in Begleitung eines Architekten umfangreich kersaniert und erweitert. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 378 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1052 m<sup>2</sup> Fläche. Das gesamte Anwesen befindet sich in einem neuwertigen und sehr gepflegtem Zustand. 2015 und 2021 wurden die Jalousien erneuert und 2022 die Außenwände komplett gedämmt. Die Villa erstreckt sich über 3 Etagen und verfügt über insgesamt 10 Zimmer, sowie 5 Badezimmer. Der Grundriss entspricht einem Loftcharakter mit vielen Ein- und Ausblicken. Beim Betreten des Hauses fällt sofort die beeindruckende Architektur auf, die durch die riesigen Fensterfronten, die offene Gestaltung und die einzigartige Galerieebene hervorgehoben wird. Dadurch gelangt viel Tageslicht in die Räume und man genießt einen traumhaften Ausblick auf die Achalm, den Georgenberg und die schwäbische Alb. Hohe Decken, deckenhohe Türen und großzügige Raumverteilungen schaffen ein Gefühl von Weite und Offenheit. Die Böden sind mit hochwertigem Holz, Betonestrich und Linoleum ausgelegt, was dem Haus ein modernes und stilvolles Ambiente verleiht. Über einen geräumigen Eingangsbereich gelangt man in die Villa. Auf der linken Seite befinden sich 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Wohn-/ Essbereich mit Küche und Zugang zu dem wunderschönen Garten. In dem zweiten Bereich im Erdgeschoss bietet sich ebenfalls ein Wohn-/ Essbereich mit Küche mit angrenzendem Schlafzimmer, sowie einem Bad. Über die modern gestaltete Betontreppe gelangen Sie in das 1. Obergeschoss. Rechts liegt ein separates Apartment mit kleiner Küche mit anschließendem Wohnbereich, Zugang zu einer großen Terrasse und der darüberliegenden Schlafgalerie mit eigenem Badezimmer. Das Herzstück der Villa befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Der gigantische, offen gestaltete Wohn-/ Essbereich mit Bibliothek und Bulthaup Küche besticht durch seine 15 Meter lange Fensterfront, die zum Garten hin ausgerichtet ist und durch den 5,48 m hohen Luftraum. Die perfekt intergrierte Treppe führt Sie ins Dachgeschoss, welches in Form einer ringsherum verlaufenden Galerie konstruiert wurde. Auf beiden Seiten befinden sich abgeschlossene Schlafräume. Das großzügige Elternschlafzimmer erreicht man über einen Steg, der Sie in das Bad-en-Suit mit Whirlpoolwanne führt. Dieser Bereich stellt einen idealen Rückzugsort dar und lädt zum Entspannen ein, ebenso wie die geräumige Dachterrasse. Der Garten der Villa ist nach Süden ausgerichtet und bietet Schattenplätze unter einem Sonnensegel oder alten Obstbäumen. Ein idyllischer Teich, weitere Terrassenflächen, Sitzstufen und großzügige Wiesenflächen runden den Garten ab. Hier können Sie und Ruhe und Harmonie den eingewachsenen Garten genießen und

sich vom Alltag erholen. Zudem gibt es eine große Garage mit Werkstatt und 4 Außenstellplätze. Zwei große Aluminiumwürfel dienen als Gartenhäuser. Insgesamt zeichnet sich diese Immobilie durch ihre luxuriöse Ausstattung, ihre moderne Architektur und ihre hochwertige Bauausführung aus. Die Immobilie bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, so eignet sie sich ebenso für ein Konzept aus Wohnen und Arbeiten, da sich das Erdgeschoss ideal, als Praxis, Büro oder Kanzlei nutzen lässt. Es können außerdem bis zu 3 separat abtrennbaren Wohnungen, jeweils mit Bad und Küche, für Kinder/Eltern realisiert werden.

Objektnummer: 23362144-RT - 72760 Reutlingen

## Ausstattung und Details

- Luxus-Villa im Bauhaus-Stil
- 2004 mit Hilfe von Architekten kernsaniert und umgebaut
- liegt in einer Sackgasse
- traumhaften Ausblick auf die Achalm und den Georgenberg
- riesige Fensterfronten und Übereck-Verglasung
- großer Kamin
- Kaminofen im EG
- deckenhohe Türen
- elektrische Verschattungselemente
- Holz-, Beton- und Linoleumböden
- 4 Bulthaup Luxusküchen mit Gaggenau-Geräten
- hochwertige Sanitärgeräte unter anderem von Boffi
- offener Galeriebereich
- Nutzung als Villa oder 4-Familien-Haus möglich
- theoretisch: 2 Apartments, 3-Zimmer-Wohnung und Hauptwohnung mit über 200 qm
- wunderschöner, nach Süden ausgerichteter Garten mit Sonnensegel und Teich
- traumhafte Dachterrasse mit Weitblick
- große Garage mit Werkstatt und 4 Außenstellplätze

Objektnummer: 23362144-RT - 72760 Reutlingen

## Alles zum Standort

Die Villa liegt im beliebten und zentrumsnahen Stadtteil Betzingen und gehört zum Landkreis Reutlingen. Malerisch eingebettet zwischen Achalm und Georgenberg liegt Reutlingen am Fuß der Schwäbischen Alb. Sie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse in einem reinen Wohngebiet. Dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen und Infrastrukturen in der Nähe und gut erreichbar. Die Infrastruktur ist durch öffentliche Verkehrsmittel und die verkehrsgünstige Anbindung nach Tübingen und Stuttgart über die B28 hervorragend.

Objektnummer: 23362144-RT - 72760 Reutlingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 84.64 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 23362144-RT - 72760 Reutlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Clemens Kaleitzis

---

Viehmarktplatz 5 Balingen  
E-Mail: [balingen@von-poll.com](mailto:balingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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