

Reute

# Platz für die ganze Familie - großzügige Doppelhaushälfte in Reute

CODE DU BIEN: 24022006



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

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 270 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24022006 - 79276 Reute

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24022006 - 79276 Reute

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24022006	Prix d'achat	695.000 EUR
Surface habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	01.08.2024	Modernisation / Rénovation	2018
Pièces	8	État de la propriété	Modernisé
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 60 m <sup>2</sup>
Année de construction	1999	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre		

CODE DU BIEN: 24022006 - 79276 Reute

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	GAS	Consommation d'énergie	92.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.06.2024	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24022006 - 79276 Reute

## La propriété



CODE DU BIEN: 24022006 - 79276 Reute

## La propriété



CODE DU BIEN: 24022006 - 79276 Reute

## La propriété



CODE DU BIEN: 24022006 - 79276 Reute

## La propriété



CODE DU BIEN: 24022006 - 79276 Reute

## La propriété



CODE DU BIEN: 24022006 - 79276 Reute

## La propriété



CODE DU BIEN: 24022006 - 79276 Reute

## La propriété



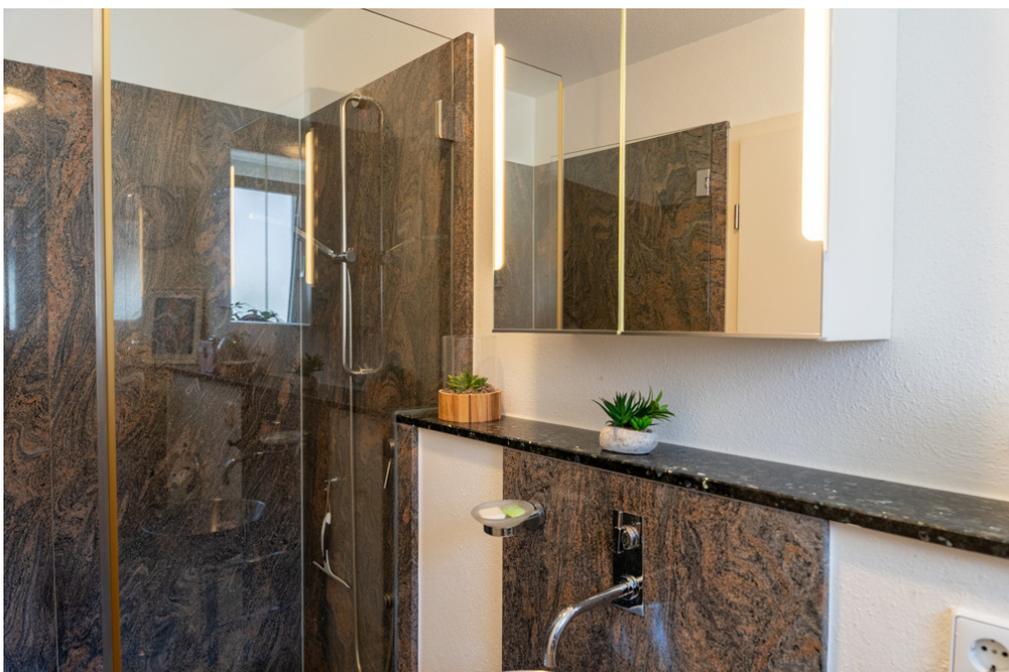
CODE DU BIEN: 24022006 - 79276 Reute

## La propriété



CODE DU BIEN: 24022006 - 79276 Reute

## La propriété



CODE DU BIEN: 24022006 - 79276 Reute

## La propriété



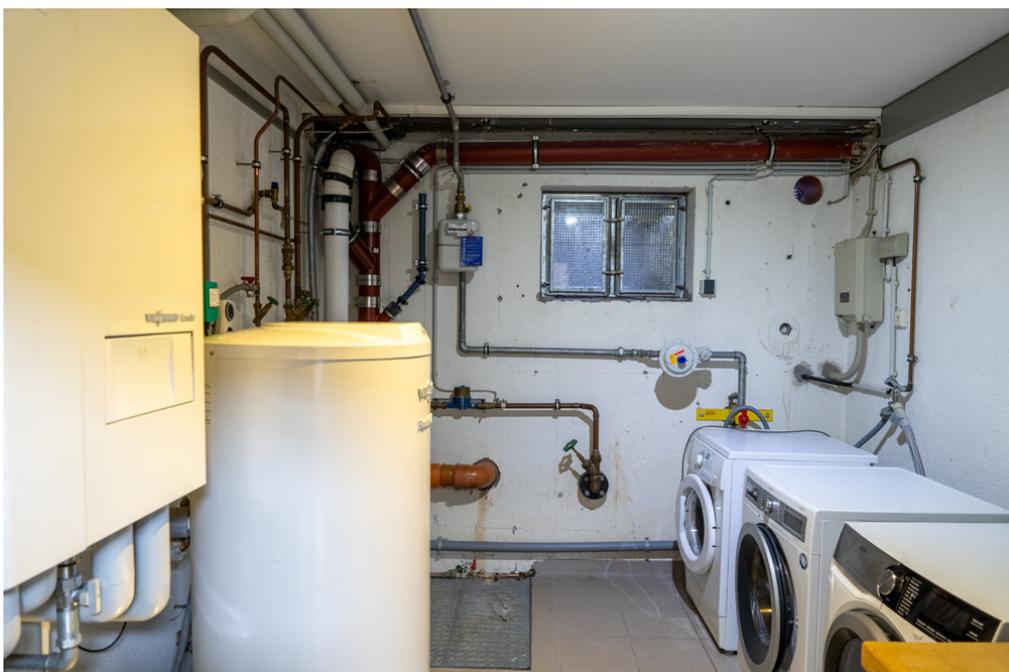
CODE DU BIEN: 24022006 - 79276 Reute

## La propriété



CODE DU BIEN: 24022006 - 79276 Reute

## La propriété



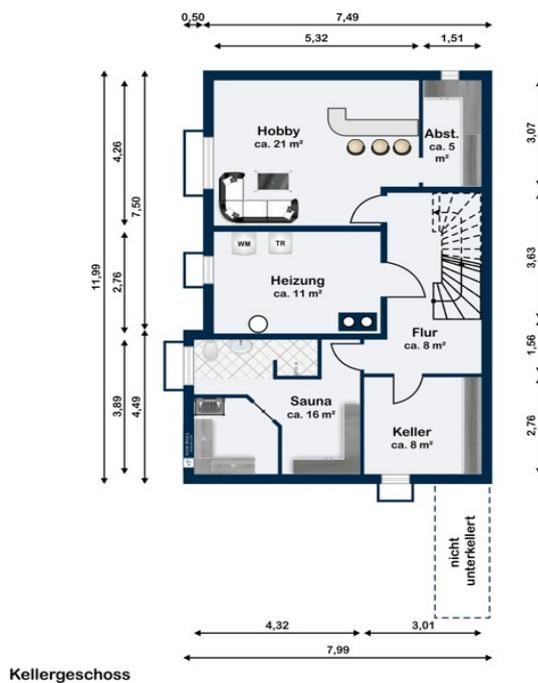
CODE DU BIEN: 24022006 - 79276 Reute

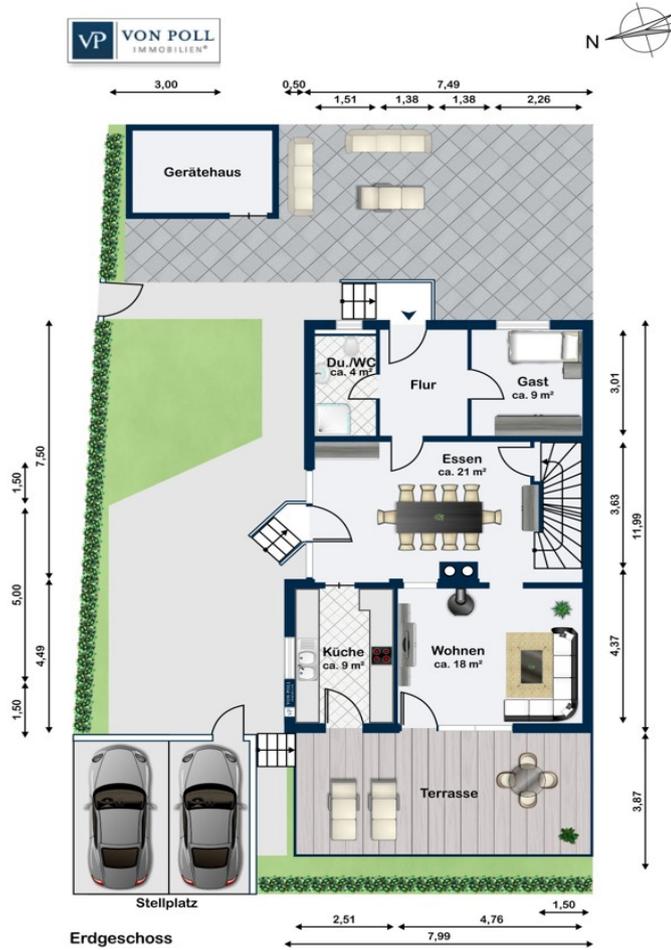
## La propriété

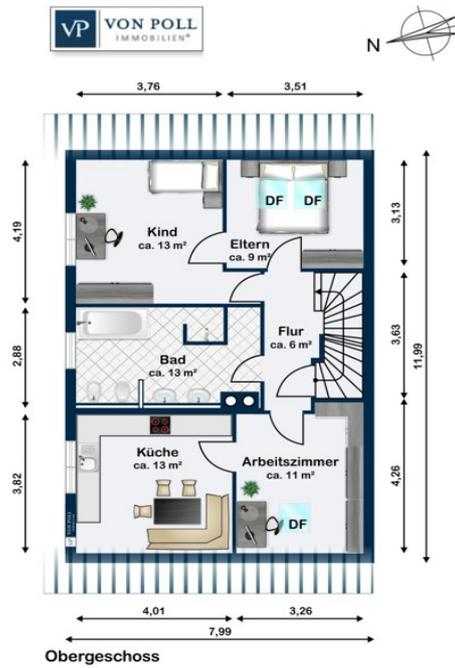


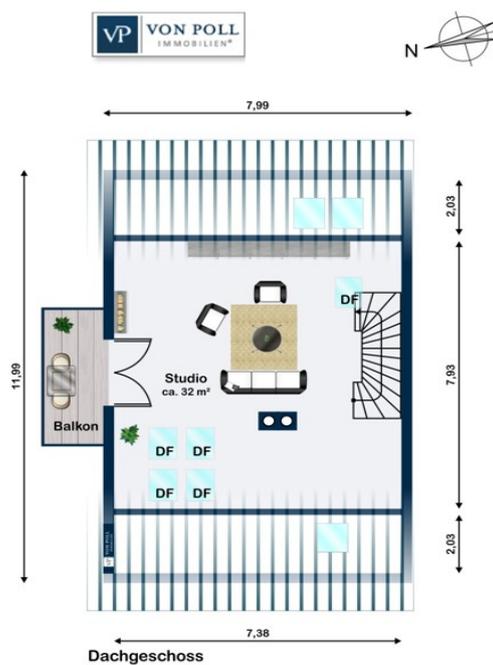
CODE DU BIEN: 24022006 - 79276 Reute

# Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24022006 - 79276 Reute

## Une première impression

Die großzügige Doppelhaushälfte ist das perfekte Domizil für Familien oder generationenübergreifendes Wohnen. Mit bis zu mit einer Wohnfläche 200 qm bietet die Immobilie Ihnen und Ihren Liebsten ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität. Gelegen auf einem Eckgrundstück mit einer Grundstücksfläche von 270 qm in einer verkehrsberuhigten Lage, genießen Sie hier Ruhe und haben von der großen Terrasse, die an Küche und Wohnzimmer im Erdgeschoss angrenzt, einen schönen Blick auf den Kaiserstuhl und vom Balkon im Dachgeschoss, können Sie bis zum Kandel schauen. Mit insgesamt acht Zimmern bietet diese Immobilie ausreichend Platz für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten und persönliche Rückzugsorte. Die Ausstattung mit zwei Einbauküchen, drei Bädern und mindestens vier Schlafzimmern eignet sich für das Zusammenleben von mehreren Personen – hier kommt jeder auf seine Kosten. Die großzügige Terrasse und der Balkon laden dazu ein, die Sonne zu genießen und gemütliche Stunden im Freien zu verbringen. Die angrenzende Außenfläche bietet genügend Platz für Spiel und Spaß der Kinder, eine gemütliche Sitzecke, einen Aufstellpool oder für gesellige Grillabende mit Familie und Freunden. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze direkt am Haus zur Verfügung, sodass Sie sich keine Gedanken um Parkplatzsuche machen müssen. Ihrer Fahrräder und Gartenutensilien verstauen Sie im Gartenhäuschen. Die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln macht diese Immobilie zu einem idealen Wohnort für Familien. Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als ein wahres Juwel, das sowohl durch seine großzügige Wohnfläche als auch durch seine vorteilhafte Lage überzeugt. Erleben Sie ein harmonisches Wohngefühl in einem Haus, das Raum für gemeinsame Erlebnisse und individuelle Entfaltung bietet.

CODE DU BIEN: 24022006 - 79276 Reute

## Détails des commodités

Die Immobilie wurde in Massivbauweise im Jahr 1999 errichtet und verfügt über eine Gaszentralheizung, die im Jahr 2023 eine neue Platine erhalten hat. Die Bodenbeläge sind aus hochwertigem Echtholzparkett, das bisher noch nicht abgeschliffen wurde und allgemeine Gebrauchsspuren aufweist. In den Küchen und Badezimmern wurden Fliesen verlegt.

Die Immobilie wurde stets modernisiert und Instand gehalten. 2015 wurde eine neue Kingel- und Briefkastenanlage installiert, im selben Jahr wurde die Terrasse auf Alu mit BBC-Dielen neu gebaut. Um Kalkablagerungen zu vermeiden und um die Langlebigkeit von Haushaltsgeräten zu gewährleisten, wurde im Jahr 2016 eine Entkalkungsanlage eingebaut. 2016 wurde außerdem ein Sichtschutz aus verzinktem Stahl mit wetterfesten MDF-Platten errichtet.

In den Jahren 2017 und 2018 wurden weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: Balkon im Dachgeschoss, neuer Hausanstrich, Hebeanlage im Keller, Einbau einer Küche im Obergeschoss mit neuen Elektro- und Wasserleitungen sowie Starkstrom für den Herd, die aktuelle Küche wird beim Auszug mitgenommen und ist nicht im Kaufpreis enthalten. Im Keller wurde das Bad ausgebaut, gefliest, ein WC und ein Waschtisch eingebaut. Der Außenbereich wurde 2022 neu gestaltet, hier bietet sich Platz für eine gemütliche Lounge und einen Aufstellpool für die warmen Sommermonate.

Im gesamten Haus sind elektrische Rollläden vorhanden, im Dachgeschoss ist bei einem Fenster der Motor defekt, dieser wird vor dem Verkauf nicht mehr repariert. Eine Planung für einen außenliegenden Zugang zum Obergeschoss liegt vor. So könnten Sie zwei abgeschlossene Wohneinheiten schaffen, zwei Stromkreise sind bereits vorhanden.

Die Nebenkosten für Gas, Strom, Müll, Wasser und Grundsteuer betragen rund 500,00 Euro pro Monat für derzeit fünf Personen.

Im Kaufpreis inklusive: 2 Außenstellplätze, Kaminofen im Erdgeschoss, Sauna im Untergeschoss, 1 Einbauküche, Gerätehaus im Garten

Sonstiges: Bezug ab 01.08.2024 möglich, keine Baulasten, keine Altlasten (Stand: Februar 2024), Glasfaser wurde beantragt, ein Anschlusstermin ist noch nicht bekannt.

Die Baubeschreibung sowie zahlreiche Objektunterlagen sind vorhanden und werden bei ernsthaftem Interesse sehr gerne zur Verfügung gestellt. Bitte senden Sie uns vor der Besichtigung eine Finanzierungsbestätigung über den angegebenen Kaufpreis. Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 24022006 - 79276 Reute

## Tout sur l'emplacement

Reute, mit ca. 3.000 Einwohnern, ist eine Gemeinde im Landkreis Emmendingen und liegt mitten in der Rheinebene zwischen dem Kaiserstuhl und dem Schwarzwald, sie wird am südlichen Dorfrand von der Glotter durchflossen. Reute ist in der Freiburger Bucht eingebettet und liegt rund 205 m über dem Meeresspiegel. Die Lage dieses Anwesens ist ein echtes Juwel für Pendler und Stadtnomaden gleichermaßen. Mit einer unmittelbaren Anbindung an wichtige Verkehrsadern und öffentliche Verkehrsmittel ist die Erreichbarkeit von Freiburg im Breisgau und anderen umliegenden Städten ein Kinderspiel. Die Autobahn A5 ist nur wenige Minuten entfernt, was für eine reibungslose Fahrt in die Innenstadt, in die Schweiz oder nach Frankreich sorgt. Reute besticht durch seine malerische Landschaft und die Nähe zu unberührter Natur. Umgeben von Wiesen und bewaldeten Hügeln lädt die Umgebung zu erholsamen Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Der nahegelegene Schwarzwald bietet zudem eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Abenteurer. Sportmöglichkeiten wie Fußball oder Tennis sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Trotz der ländlichen Umgebung bietet Reute eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants, Schulen und medizinischen Einrichtungen. Die Annehmlichkeiten und Dienstleistungen der Stadt Freiburg im Breisgau sind ebenfalls leicht erreichbar und bieten eine breite Palette an kulturellen und gastronomischen Möglichkeiten. Diese Region ist bekannt für ihre familienfreundliche Atmosphäre und ihre exzellenten Bildungseinrichtungen. Von Kindergärten bis hin zu renommierten Schulen in der Umgebung ist für die Bildung und das Wohlergehen Ihrer Familie bestens gesorgt. Auch renommierte Firmen, wie z. B. die SICK AG, sind in Reute zu finden, und bieten hervorragende Arbeitsmöglichkeiten. Die Doppelhaushälfte in Reute bietet nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lage mit unschlagbaren Standortvorteilen. Ob für Pendler, Naturliebhaber oder Familien – hier finden Sie alles, was Sie für ein erfülltes Leben benötigen. Zögern Sie nicht und sichern Sie sich Ihr Stück vom Glück in dieser begehrten Region.

CODE DU BIEN: 24022006 - 79276 Reute

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2024. Endenergiebedarf beträgt 92.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 24022006 - 79276 Reute

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Erwinstraße 1 Fribourg  
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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