



SI Real Estate

Albblick, 1 FH inkl. Einliegerwhg. und 4 Garagen und 3 Außenstellplätze sowie Grundstück mit großzügigem Baufenster

Objekt: RT012025_27 • 72770 Reutlingen Bronnweiler
969.000,00 €





SI Real Estate

Beschreibung

Herzlich Willkommen in unserem Angebot "Grüne Oase mit Albblick".

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, 4 Garagen und 4 Außenstellplätzen sowie Grundstück mit großzügigem Baufenster und viel Potenzial.

Das Hanggrundstücks mit ca. 4281 m² von Süden nach Norden ansteigend und die traumhafte Aussicht zur Schwäbischen Alb und zum Schwarzwald machen dieses Einfamilienhaus mit der Möglichkeit einer Einliegerwohnung samt Grundstück mit großzügigem Baufenster zu etwas Besonderem.

Diese einzigartige Immobilie in Reutlingen-Bronnweiler wurde 1993 bis auf den Keller aus dem Jahre 1970 abgerissen und auf 2 Etagen in massiver Bauweise neu aufgebaut und 2019 saniert. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 243 m² mit 6 Zimmern, 2 Tageslichtbadezimmer jeweils mit WC und einem Gäste-WC, 2 Terrassen und 4 Garagen sowie 4 Stellplätze davor. Das Grundstück teilt sich auf in 1143 m² Bauland mit weiterer Bebauungsmöglichkeit und 3138 m² landwirtschaftlich genutzte Fläche mit 6 Walnussbäumen und diversen Obstbäume, diese könnte auch als Pferdekoppel genutzt werden. Der Kehrer Pferdehof befindet sich in Sichtweite.

Das Haus wird von der Straße hangaufwärts erreicht und verfügt im Untergeschoss über 2 Seiteneingänge sowie über einen Haupteingang im Erdgeschoss.

Die Außenebene des Erdgeschoßes ist mit ca. 60 m² mit 2 Terrassen terrassiert und nicht einsehbar und bietet somit absolute Privatsphäre. Die großzügigere Terrasse gegenüber vom Haupteingang mit einer Pergola von ca. 30 m² ist in den Hang hineingebaut und wird durch Natursteine an der Rückwand gestützt, diese ist ausgestattet mit einem Spanferkelgrill sowie mit einem gasbetriebenen Pizaofen. Eine weitere kleine Terrasse mit elektrischer Markise befindet sich direkt am Haus.

Ferner ein Gartenhäuschen mit ca. 11,3 m², welches 2014 erbaut wurde und genügend Stauraum für Spiel- und Gartengeräte bietet. Hier wäre auch der Einbau einer Sauna denkbar.

Das massive Dach der 4 Beton Fertiggaragen wird aktuell mit 12 X 6 Meter als Garten mit 12 Hochbeeten aus Keramik genutzt. Weiter 8 Hochbeete befinden sich oben im Garten.

Beim Betreten des Hauses im EG gelangen Sie in einen ansprechend lichtdurchfluteten Eingangsreich mit Garderobe, der über eine Treppe auch zum UG führt. Von dort aus geht es im EG durch eine Glastür zum Herzstück des Hauses in die offene Wohntage mit einer beeindruckenden Raumhöhe von 5,1 m und Galerie. Hier befindet sich die offene Küche mit Bareinheit, ein separater Essplatz gegenüber der Küche, ein großer Wohnbereich mit Kamin, der direkt zum nächsten Highlight dem großzügigen Wintergarten mit ca. 23 m² führt. Der nach Süden ausgerichtete Wintergarten wird mit



SI Real Estate

Infrarot beheizt und bietet über große Fensterfronten eine grandiose unverbaute Aussicht auf die Schwäbische Alb. Beim Kamin, Marke Frey, handelt es sich um einen Heizkamin mit Gebläse, der als vollwertige Heizung dient. Ebenfalls auf diese Etage ein Gäste-WC, ein Arbeits- oder Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Badewanne, 2 Waschbecken und einem weiteren WC.

Im UG, dass durch das Treppenhaus sowie aber auch durch 2 separate Eingänge, jeweils mit Vorraum erreichbar ist, befinden sich 2 weitere Schlafzimmer, ein Duschbad mit Tageslicht, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, 2 Kellerräume und der Heizraum.

Bislang wurde das Haus als eine Gesamteinheit genutzt, wobei der Grundriss die Möglichkeit bietet im UG eine Einliegerwohnung zu integrieren.

Beheizt wird das Haus durch eine ELCO Heizung aus dem Jahre 2019 und PV, Wärmepumpe + Elektro und Warmwasserspeicher und überzeugt durch Energieeffizienzklasse B.

Den virtuellen Rundgang erreichen Sie über folgenden Link:

<https://my.matterport.com/show/?m=4tL7BbMtgcce>

Den virtuellen Rundgang zur Galerie erreichen Sie über folgenden Link:

<https://my.matterport.com/show/?m=HjbgFKWP4Cd>

Lage

Die Kreisstadt Reutlingen mit ihren circa 117.000 Einwohnern befindet sich in zentraler Lage von Baden-Württemberg und wird oftmals als „Tor zur Schwäbischen Alb“ bezeichnet.

Das Objekt befindet sich in Reutlingen-Bronnweiler unweit vom Kehrer Hof. Dieser Stadtteil liegt rund 7 Kilometer südwestlich der Stadt Reutlingen am Rand der Schwäbischen Alb. Durch den Ort verläuft die Landesstraße 230, sie verbindet den Ort mit den Nachbargemeinden Gönningen und Gomaringen.



SI Real Estate

Ausstattung Beschreibung

- Einbauküche mit allen Elektrogroßgeräten
- Bodenbelag Wurzelparkett und Fliesen
- Heizung ELCO
- Zentrale Staubsauganlage
- Wintergarten mit Infrarotheizung
- 6 Walnussbäume ca. 32 Jahre alt
- diverse Obstbäume gepflanzt zwischen 1994 und 2020
- Pizzaofen gasbetrieben
- Spanferkelgrill 2 Meter lang
- Fassade teilweise Naturstein
- 4 Garagen mit Stromanschluss
- vollflächige Aufdachdämmung

Sonstige Angaben

vergangene Modernisierungen:

300 Tonnen Natursteine verbaut zur Stabilisierung und Angleichung zur Terrassenbildung

2014

- Gartenhäuschen

2019

- Elco Heizung
- Photovoltaikanlage mit 9,81 KWP und einem Jahresertrag von 10.000 KW
- Wärmepumpe + Elektro Warmwasserspeicher
- Wintergarten mit Keramikboden und Infrarotheizung
- elektrische Markise
- Fassade gestrichen

2020

- teilweise Austausch der Fenster 2-fachverglast Holz-Alukonstruktion

2022

- neues Bad im UG



SI Real Estate

Daten im Überblick

ImmoNr	RT012025_27
Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe, Elektro
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	4 Freiplätze 4 Garagen
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Wohnfläche	ca. 243 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 4.281 m ²
Anzahl sep. WC	1
Straße	In der Schweiz
Hausnummer	41
PLZ	72770
Ort	Reutlingen Bronnweiler
Kaufpreis	969.000,00 €
Außen-Provision	Die Provision i. H. v. 3,57 % ist nach Notartermin verdient und mit ordnungsgemäßer Rechnung fällig.
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1993
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	60 kWh/(m ² a)



SI Real Estate

Energieausweis gültig bis 08.08.2034

Baujahr lt. Energieausweis 1993

wesentlicher Energieträger Bioenergie



SI Real Estate

Impressionen



Voderansicht genial



Draufsicht mit Terrasse



SI Real Estate



Draufsicht



Ansicht



SI Real Estate



Hanglage



Vorderansicht mit 4 Garagen



SI Real Estate



Aussicht auf gesamtes Grundstück



Aufgang zum Haus



SI Real Estate



Terrasse



Terrasse



SI Real Estate



Terrasse



Gartenhäuschen



SI Real Estate



Hauseingang



Flur EG



SI Real Estate



offene Küche EG



Wohnraum EG



SI Real Estate



Wohnraum EG



Wohnraum EG



SI Real Estate



Zimmer EG



Wintergarten EG



SI Real Estate



Bad inkl WC EG_



Bad inkl. WC EG



SI Real Estate



Gäste WC EG



Galerie



SI Real Estate



Blick von der Galerie



Flur EG



SI Real Estate



Flur UG



Wohnzimmer UG



SI Real Estate



Schlafzimmer UG



Eingang 1_UG



SI Real Estate



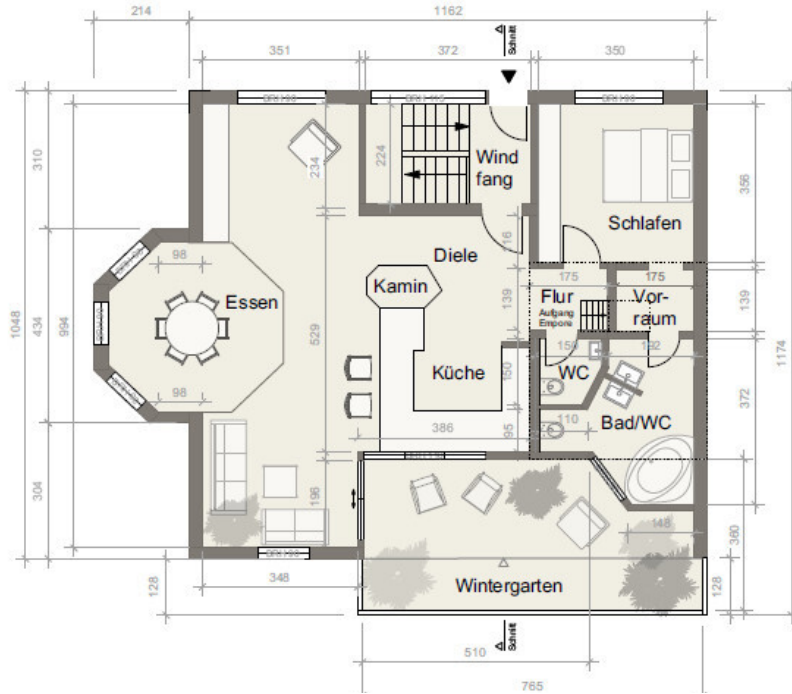
Eingang 2_UG



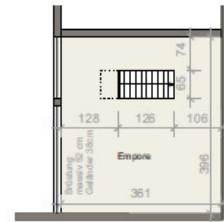
Heizraum UG



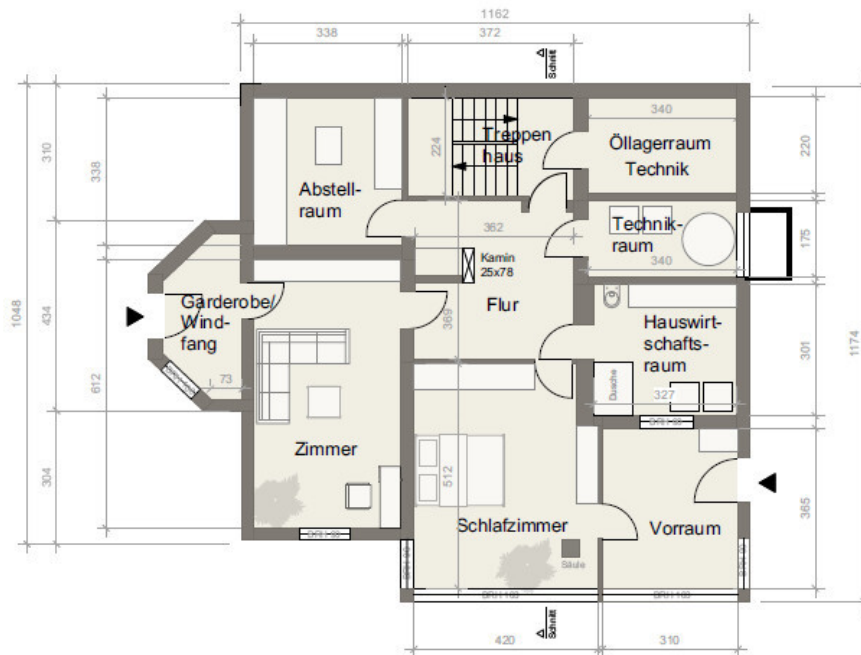
SI Real Estate



Grundriss Empore



Grundriss EG



Grundriss UG



SI Real Estate



Dollhouse



SI Real Estate

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Simone Srajner
SI Real Estate
Hinterhofstraße 33
70771 Leinfelden-Echterdingen

Telefon: +49 172 712 85 74

Mobil: +49 172 712 85 74

E-Mail: mail@si-real-estate.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.