

Reutlingen – Betzingen

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

Número de propiedad: 23362144



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

PRECIO DE COMPRA: 1.990.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 378 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.052 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23362144 - 72760 Reutlingen – Betzingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23362144 - 72760 Reutlingen – Betzingen

## De un vistazo

|                       |  |                                |   |
|-----------------------|--|--------------------------------|---|
| Número de propiedad   | 23362144                                       | Precio de compra               | 1.990.000 EUR   |
| Superficie habitable  | ca. 378 m <sup>2</sup>                         | Casa                           | Villa   |
| Ocupación a partir de | Previo acuerdo                                 | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Habitaciones          | 10   | Modernización / Rehabilitación | 2022  |
| Dormitorios           | 7  | Estado de la propiedad         | Estructura  |
| Baños                 | 5  | Método de construcción         | Sólido  |
| Año de construcción   | 1966   | Espacio utilizable             | ca. 105 m <sup>2</sup>  |
| Tipo de aparcamiento  | 4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje | Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 23362144 - 72760 Reutlingen – Betzingen

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                |                            |
|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético         | Certificado de consumo     |
| Fuente de energía                   | Aceite                         | Consumo de energía final       | 84.64 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 27.07.2033                     | Clase de eficiencia energética | C                          |
| Fuente de energía                   | Aceite                         |                                |                            |

Número de propiedad: 23362144 - 72760 Reutlingen – Betzingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23362144 - 72760 Reutlingen – Betzingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23362144 - 72760 Reutlingen – Betzingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23362144 - 72760 Reutlingen – Betzingen

## La propiedad





Número de propiedad: 23362144 - 72760 Reutlingen – Betzingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23362144 - 72760 Reutlingen – Betzingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23362144 - 72760 Reutlingen – Betzingen

## Una primera impresión

+++ 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.

Número de propiedad: 23362144 - 72760 Reutlingen – Betzingen

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 23362144 - 72760 Reutlingen – Betzingen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 23362144 - 72760 Reutlingen – Betzingen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.7.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.64 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 23362144 - 72760 Reutlingen – Betzingen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15 Reutlingen  
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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