

Exposé

Einfamilienhaus in Reutlingen-Gönningen **Stadtnahes Landhaus in Traumlage**



Objekt-Nr. **OM-423254**

Einfamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

72770 Reutlingen-Gönningen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahmedatum	01.04.2026
Grundstücksfläche	1.374,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	230,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	260,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein herrlich gelegenes, massiv gebautes, freistehendes Einfamilienhaus auf grosszügigem Grundstück mit ca. 190 qm Wohnfläche auf 2 Stockwerken, 2 Terrassen und Balkon sowie Einliegerwohnung von ca. 41 qm mit separatem Eingang und Terrasse.

Der flexible Grundriss bietet alle Möglichkeiten Ihr Traumhaus nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und die solide Grundstruktur gemäss Ihren Vorstellungen zu modernisieren.

Das großzügige Grundstück kann bei Bedarf in ein weiteres separates Bauareal unterhalb des bestehenden Hauses aufgeteilt werden.

Ausstattung

Erdgeschoss: großes offenes Wohnzimmer mit Kachelofen und 2,80 m hoher tragender Holzdecke, offenes Esszimmer, Küche mit separatem Hauswirtschaftsraum, Flur und Garderobe, Gästetoilette, überdachte Südwest-Terrasse mit offenem Kamin vor dem Haus und Terrasse mit Morgensonne hinter dem Haus

Obergeschoss: 4 Schlafzimmer, grosszügiges Bad, grosser Flur mit Ankleidebereich

Gartengeschoss: Einliegerwohnung von 41 qm mit separatem Eingang und Terrasse

Das Haus ist komplett unterkellert und ermöglicht damit ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten von Wäschekeller, Vorratsraum über Werkstatt bis zum Heizungsraum.

Eine Doppelgarage bietet großzügigen Platz für PKWs, Fahrräder und Staufläche. Das Grundstück und Haus kann auch von hinten angefahren werden, so dass Einkäufe oder jeglicher Transport zum bzw. vom Haus unkompliziert und barrierefrei erfolgen kann.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Das Haus wurde vom Architekten in einzigartiger Lage mit vielen Details und für damalige Zeit sehr modernem Zuschnitt geplant und realisiert.

Die massive und solide Bauweise ist eine hervorragende Grundlage, um sich ein neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu realisieren. Die Wohnräume und einzelnen Zimmer sowie Küche, Bad und WC (Baujahr) können so bei der Renovierung direkt den Charakter erhalten, den Sie sich wünschen und dennoch müssen Sie nicht die Kosten und Risiken eines Neubaus tragen. Die Grundstruktur des Hauses bietet alle Möglichkeiten. Auch energetisch ist alles denkbar von der Weiternutzung des Kachelofens bis hin zu Solar und Wärmepumpe.

Lage

Das freistehende Einfamilienhaus in sonniger, unverbaubarer Südwestlage am Albtrauf mit herrlicher Aussicht auf den Rossberg liegt am Waldrand mit direktem Zugang zu Spazier- und Wanderwegen in das UNESCO-Biosphärenreservat Schwäbische Alb und zu den Gönninger Seen. Parallel zu der naturnahen und einzigartigen Lage besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung nach Reutlingen und Tübingen sowie die Anbindung an den regionalen Nahverkehr.

Der ca. 1400 qm Garten mit gewachsenem und gepflegten Baumbestand bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten vom Selbstversorgergarten bis zu Kinderspielmöglichkeiten, Wellness und Erholungsflächen.

Die ruhige Lage in einer Sackgasse, die nur von den wenigen Anwohnern genutzt wird, ist eine Oase im Alltag und am Wochenende.

Gönningen bietet mit Kindergarten, Grund-und Hauptschule, Bäcker, Ärzten, kleinem Supermarkt und Apotheke, Friseur und vielen kleine anderen Läden eine unmittelbare Infrastruktur und mit nahegelegenden Industriegebieten von Super- bis Baumärkten, weiterführenden Schulen aller Art alles was eine Familie bedarf.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse

Exposé - Galerie



Blick unterer Teil des Gartens



Eingang

Exposé - Galerie



Terrassenseite



Gartenseite

Exposé - Galerie



Gemüsegarten oberer Eingang



Aussicht Terrasse

Exposé - Galerie



Der Sommergarten



Lage am Wald

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten Terrasse

Exposé - Galerie



Flur mit Blick ins WZ



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Ecke Wohnzimmer zum Alptrauf

Exposé - Galerie



Gartenblick hinterer Eingang



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Flur Blick Küche



Flur Blick Ausgang



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Flur OG



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Bad



Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Flur Einliegerwohnung



Toilette Einliegerwohnung



Garage links und Aufgang