

# Exposé

## Einfamilienhaus in Reute

♥ **Herzklopfen bei freist. Einfamilienhaus?** ♥  
**Familienvolltreffer!**



Objekt-Nr. OM-459103

### Einfamilienhaus

Verkauf: **715.000 €**

79276 Reute  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	333,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	28.08.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	159,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	28,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gelegenheit macht Liebe ....

Unser 2001 erbautes, freistehendes und klimatisiertes EFH mit schönem Garten, solvent vermieteter ELW mit separatem Zugang und Freisitz, überdachter Terrasse mit elektrischer Markise, Holzkohle-Steingrill, Garage mit direktem Zugang zum Garten und zwei Stellplätzen bietet

wesentlich geringeren Finanzierungsbedarf durch monatliche Mieteinnahme und eine hohe Ersparnis durch Wegfall von zusätzlichen Maklergebühren!

Gerne bieten wir Ihnen eine zeitnahe Besichtigung unserer hochwertig ausgestatteten Immobilie an! Bei Interesse kontaktieren Sie uns bitte mit Ihrem Namen per E-Mail und Ihrer Telefonnummer.

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

## Ausstattung

Das Anwesen ist vollunterkellert, verfügt über eine Solaranlage zur Warmwasserbereitung, ist klimatisiert und ein zweizügiger Schornstein für die eventuelle Nachrüstung eines Schwedenofens/Kamins ist bereits integriert. Ein weiteres Highlight ist die hochwertige Nolte-Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte, Markengeräten von Neff, Siemens und Miele. Die in 2024 renovierte Einliegerwohnung im Souterrain verfügt über einen separaten Zugang, Freisitz und eine integrierte Einbauküche.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Holzständerbauweise von Haas-Fertigbau in 84326 Falkenberg. Sehr gute Bauausführung, 11 cm zusätzliche Wärmedämmung der Innen-/Außenwand der Gebäudehülle. Die Gesamtwandstärke beträgt 33,5 cm. Zusätzlicher Stauraum: Dachboden mit Holzbeplankung sowie Zwischenboden über Garage jeweils mit ausziehbarer Treppe zugänglich. Massivkeller mit "weisser Wanne" von Wittmer & Klee Betonwerke in 68753 Waghäusel.

Die Außenanlage wurde in 2015 von einem regional ansässigen Gartenbau-Fachbetrieb fertiggestellt sowie der Fassadenanstrich erneuert. Die vorhandene Heizungsanlage von Weisshaupt mit Niedrigenergie Brennwert-Gas-Therme wurde erst im vergangenen Herbst vom zuständigen Kaminfegermeister als sehr gut deklariert. Das Gebäude hat regulär Energieklasse "B" -

durch Anrechnung der Klimaanlage mit zusätzlichem Energieverbrauch wurde

im Gutachten die Energieklasse "C" ermittelt. Das soll einer verstehen....

## Lage

D-79276 Reute,

Kreis Emmendingen neben March-Holzhausen, 6-8 km nördlich Gundelfingen-Freiburg, Autobahnauffahrten FR-Nord/Teningen ca. 4 km entfernt.

Reute ist sehr naturnah gelegen und besitzt eine hervorragende Infrastruktur mit 2 Kita's und Kinderspielplätzen, einer Grund- und Werkrealschule sowie einer exzellenten Ärzteversorgung mit einer direkt ansässigen Haus-, Zahn- und Kinderarztpraxis. Eine Apotheke, Raiffeisenbank, Getränkemarkt, Lebensmittelmarkt, Metzgerei, zwei Bäckereien sowie zwei Autowerkstätten und eine Karosserie-/Lackierwerkstatt befinden sich vor Ort. Die nächste Shell-Tankstelle ist in 1,5 km Entfernung und es gibt stündliche Busverbindungen in fast allen Richtungen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie

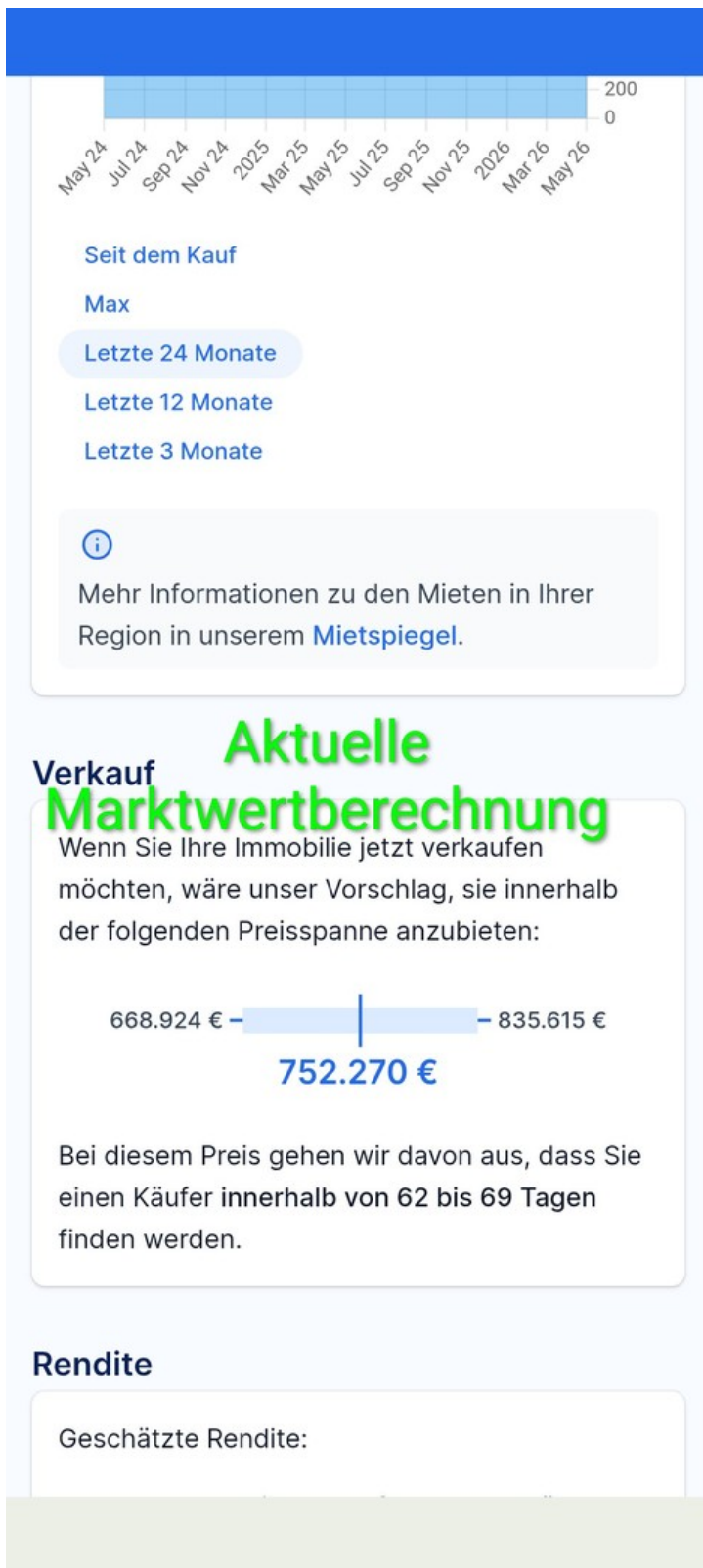


Teil vom Garten

## Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Innenansicht

# Exposé - Grundrisse



Holzkohle-Steingrill

# Exposé - Grundrisse



EBK mit Granit-Arbeitsplatte



Sitztheke