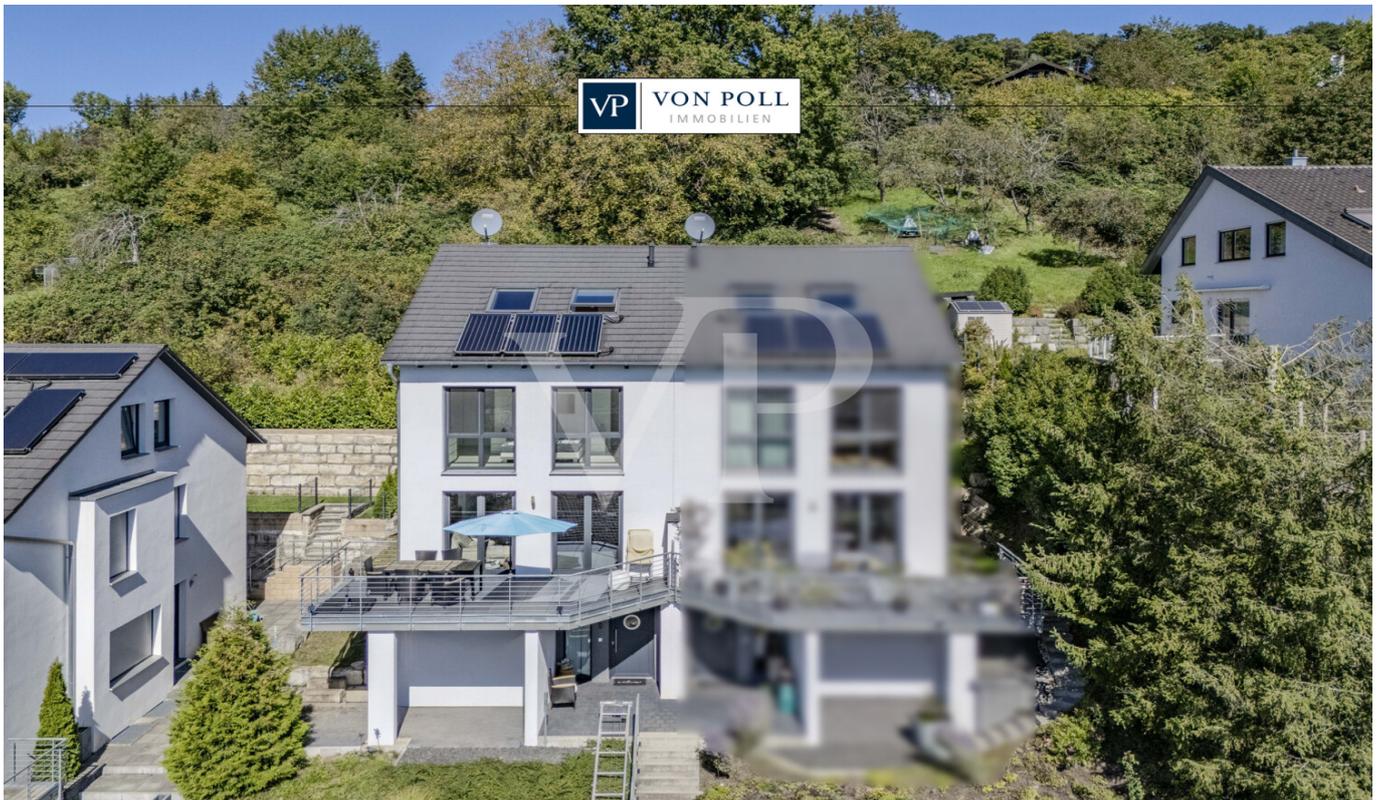


Reichenbach an der Fils

# Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit Garten und Panorama-Terrasse

????????? ??????????: 25079047



???? ??????: 839.000 EUR • ??????????: ca. 164 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 417 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ??????????????
- ????????? ??????????????
- ??? ??????? ??????????????
- ?????????????????????? ??? ??????????????
- ??? ??? ??? ??????????????????
- ??????? ??????????????????????
- ?????????????????????? ??????????????????????

???????? ??????????: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ??? ??????

???????? ??????????	25079047	????? ???????	839.000 EUR
????????????	ca. 164 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????	????????
??????????	5	????????????????	ca. 31 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	3	????????	????????, WC
????????????		????????????????, ??????	?????????
????????????	2		
????? ??????????????	2019		
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????		

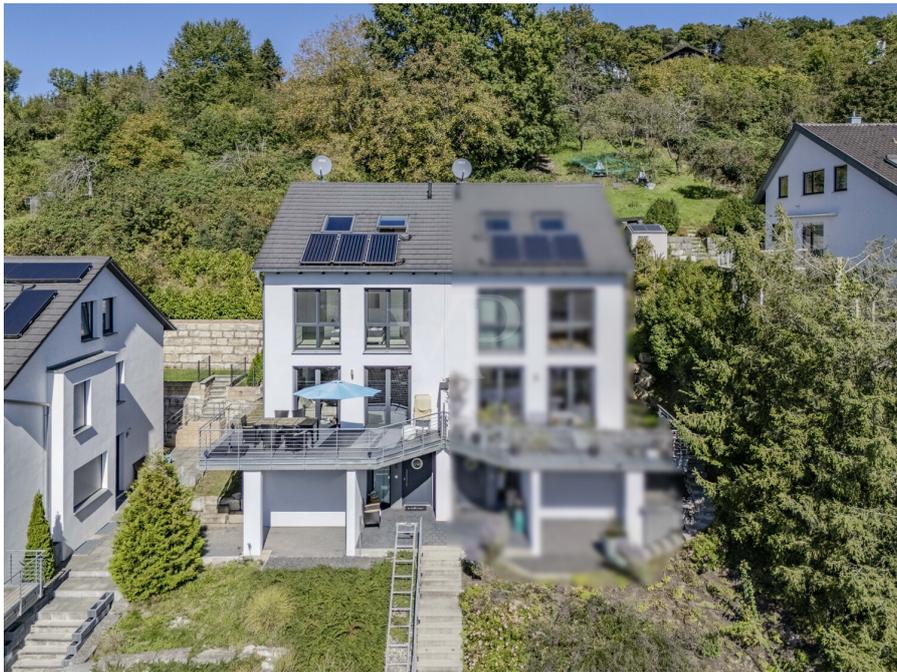
???????? ??????????: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	79.75 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	10.09.2035	???????????	
???????????????????		?????????????	C
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	
		????? ??????????????	2017
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ?????????



???????? ??????????: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ?????????



???????? ??????????: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ?????????



???????? ??????????: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ?????????



???????? ??: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ????????



???????? ??????????: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ?????????



???????? ??????????: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ?????????



???????? ??????????: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ?????????



???????? ??????????: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ?????????



???????? ??????????: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ?????????



???????? ??????????: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ?????????



???????? ??????????: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP

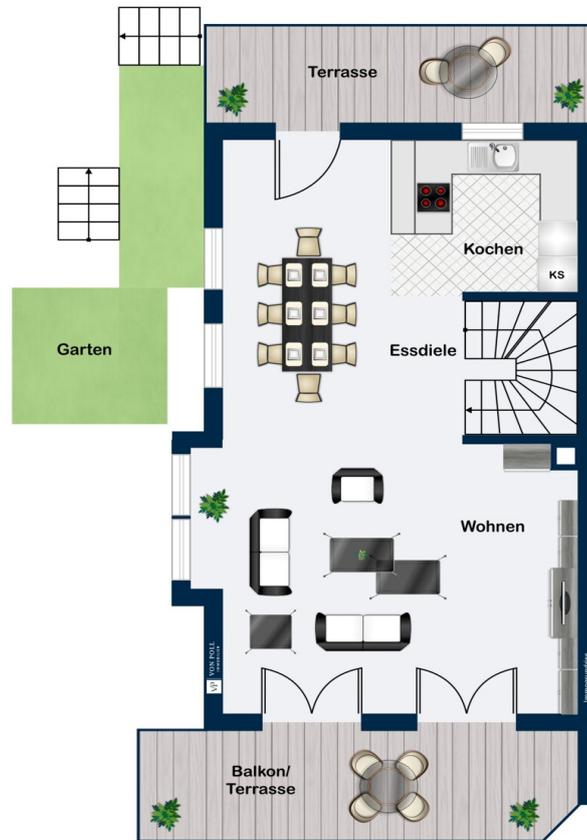
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

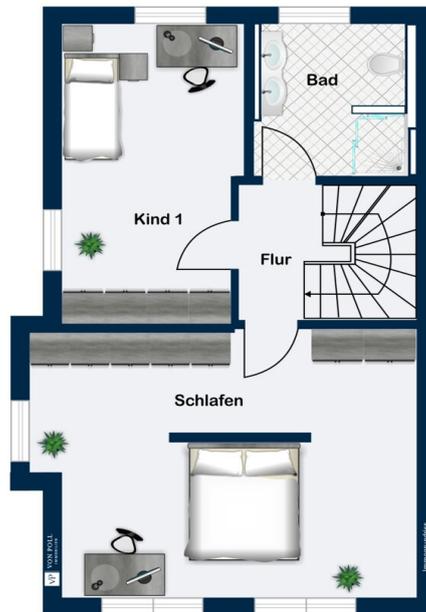
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

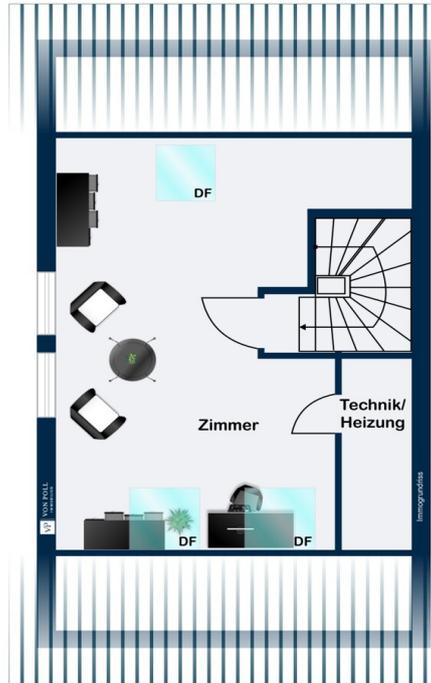
??????? ???????: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

## ??? ?????? ???????????

Willkommen zu diesem modernen Zuhause, das höchsten Wohnkomfort mit effizienter Ausstattung in einer attraktiven Umgebung vereint. Die hier angebotene Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2019 präsentiert sich in neuwertigem Zustand und erfüllt alle Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 164 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 417 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt viel Raum für individuelle Entfaltung.

Bereits beim Betreten überzeugt das Haus durch seine durchdachte Raumaufteilung: Insgesamt stehen Ihnen vier lichtdurchflutete Zimmer zur Verfügung, die unterschiedlich genutzt werden können – sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro. Neben den genannten vier Zimmern bietet der einladende Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses und sorgt durch die offene Gestaltung für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die hochwertige, offen gestaltete Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet und erfüllt die Ansprüche ambitionierter Hobbyköche. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt und einen herrlichen und unverbauten Ausblick bietet.

Besonders hervorzuheben sind die Ausstattung und technischen Details: Eine moderne Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für ein angenehmes Raumklima. Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich zusätzlich eine Klimaanlage, die komfortable Temperaturen auch an heißen Tagen gewährleistet. Die Energieeffizienzklasse "C" wird unter anderem durch eine Solaranlage unterstützt, die einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der laufenden Energiekosten leistet.

Zwei vollständig ausgestattete Bäder bieten Komfort für die gesamte Familie und Gäste. Hinzu kommt ein Lastenaufzug, der einen bequemen Zugriff von der Garagenebene bis zum Hauseingang ermöglicht. In der Garage steht Ihnen zudem eine Wallbox für das schnelle Laden eines Elektrofahrzeugs zur Verfügung, was den nachhaltigen Charakter dieses Hauses unterstreicht.

Der gepflegte Garten erweitert den Wohnraum ins Grüne und ist ein idealer Ort für erholsame Stunden oder geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden. Die großzügig angelegte Terrasse nimmt dabei ebenso eine zentrale Rolle ein und eignet sich ausgezeichnet für sommerliche Mahlzeiten unter freiem Himmel.

Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte mit ihrer gehobenen Ausstattungsqualität,

durchdachten Planung und nachhaltigen Energielösungen die ideale Grundlage für ein komfortables und zukunftsorientiertes Wohnen. Überzeugen Sie sich gern bei einer Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieses modernen Zuhauses. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ???????: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

???????????????? ???? ??????????

Solaranlage  
Lastenaufzug von der Garagenebene zum Hauseingang  
Offene Küche mit hochwertiger Ausstattung  
Klimaanlage im Dachgeschoss  
Fußbodenheizung  
Energieeffizient  
Zwei Bäder  
Garten  
Terrasse mit Weitblick  
Wallbox in der Doppelgarage  
Stellplatz

???????? ?????: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

??? ??? ??? ???????????

Reichenbach an der Fils besticht als lebenswerte Stadt mit einer gelungenen Verbindung aus Sicherheit, moderner Infrastruktur und hoher Wohnqualität. Die Stadt mit rund 8.200 Einwohnern überzeugt durch stabile Bevölkerungsstrukturen und niedrige Kriminalitätsraten – ein besonders sicheres Umfeld für Familien. Dank der guten Anbindung über die Filstalbahn und die Nähe zur A8 gestaltet sich das Pendeln nach Stuttgart oder Ulm angenehm und zeitsparend. Kontinuierliche Investitionen in Bildung, digitale Infrastruktur und nachhaltige Stadtentwicklung unterstreichen die zukunftsorientierte Ausrichtung von Reichenbach und bieten eine verlässliche Basis für ein behagliches Familienleben.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die den Alltag bereichern. Mehrere Spielplätze sind in wenigen Gehminuten erreichbar und laden Kinder zum Spielen und Entdecken ein. Sportbegeisterte Familien finden mit der Reithalle, dem Hermann-Traub-Stadion und weiteren Anlagen ideale Bedingungen für aktive Stunden. Wilhelmspark und Freibad im Grünen bieten herrliche Rückzugsorte, während Kultur- und Gemeinschaftsangebote wie das Gemeindezentrum St. Michael oder das Paul-Schneider-Haus das Miteinander stärken.

Für Familien mit Kindern ist die Bildungsinfrastruktur ein großer Pluspunkt. Kindergärten wie der Waldkindergarten und der Clärchen-Seyfert-Kindergarten sowie die Lützelbachschule sind fußläufig erreichbar. Auch die Realschule Reichenbach und weitere weiterführende Schulen sind gut angebunden und sichern eine umfassende Förderung in Wohnortnähe. Die nahegelegenen Busstationen Risshalde und Steinäckerstraße sowie der Bahnhof Reichenbach (Fils) garantieren zudem eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Auch in puncto Gesundheit und Versorgung zeigt sich Reichenbach familienfreundlich. Ärzte und Apotheken sind in rund 15 Gehminuten erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Penny und Edeka ebenfalls. So ist eine unkomplizierte Versorgung mit allem Notwendigen gewährleistet. Für gesellige Stunden sorgen Restaurants, Cafés und Bars in der Nähe, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Die Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Infrastruktur, vielfältigen Freizeitangeboten und starkem Gemeinschaftsgefühl macht Reichenbach an der Fils zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Umgebung legen – ein perfekter Ort für eine glückliche und sorgenfreie Zukunft.

??????? ???????: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 79.75 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

??

??? ???, ????????????????????? ?? ??? ???:

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen  
Tel.: +49 711 - 39 68 60 02  
E-Mail: [esslingen@von-poll.com](mailto:esslingen@von-poll.com)

????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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