Reichenbach an der Fils

Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit Garten und Panorama-Terrasse

VP azonosító: 25079047

VÉTELÁR: 839.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 164 m^2 • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 417 m^2

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Áttekintés

VP azonosító	25079047
Hasznos lakótér	ca. 164 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2019
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	839.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 31 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	79.75 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2017

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Az ingatlan

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Az ingatlan

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Az ingatlan

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Az ingatlan

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Az ingatlan

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Az ingatlan

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Az ingatlan

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Az ingatlan

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Az ingatlan

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Az ingatlan

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

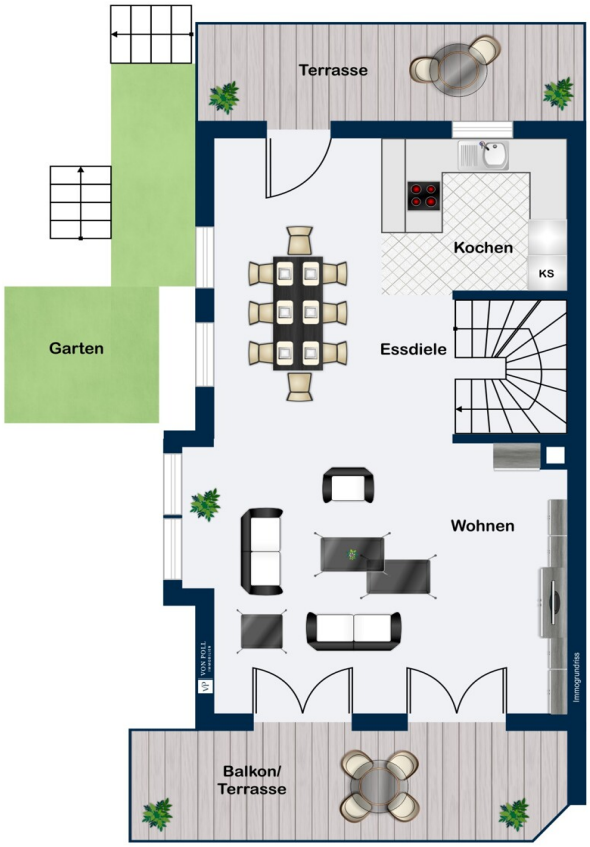
Az ingatlan

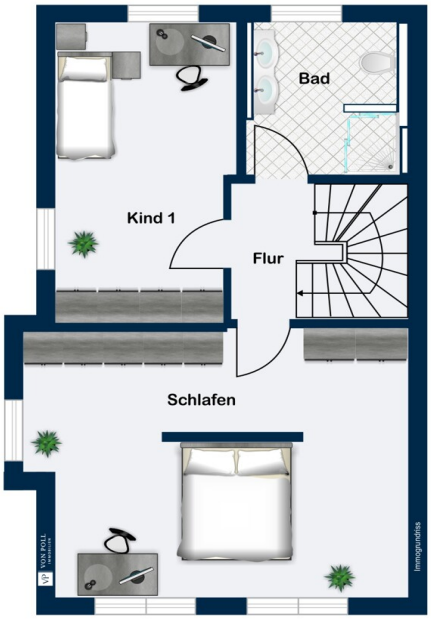
VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

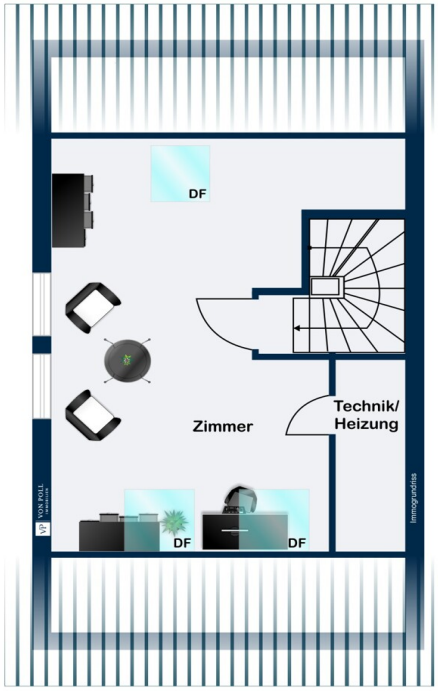
Az ingatlan

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Alaprajzok


Terrasse
Kochen
KS
Garten
Essdiele
Wohnen
Balkon/
Terrasse


Bad
Kind 1
Flur
Schlafen



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Az elso benyomás

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 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 417 m² 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!

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 79.75 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tobias Burkard

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com