

Reichenbach an der Fils

# Tolles 3-Parteienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in Reichenbach a. d. F.

Objektnummer: 24079053



KAUFPREIS: 1.050.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 317 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 652 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Auf einen Blick

Objektnummer	24079053	Kaufpreis	1.050.000 EUR
Wohnfläche	ca. 317 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	2003	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	70.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.04.2027	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

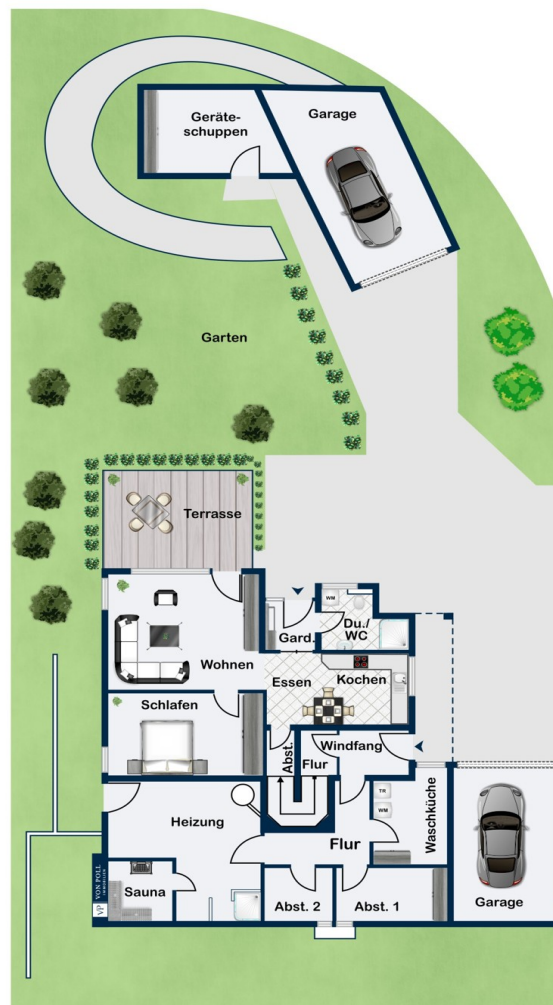
**0711 - 39 68 60 02**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

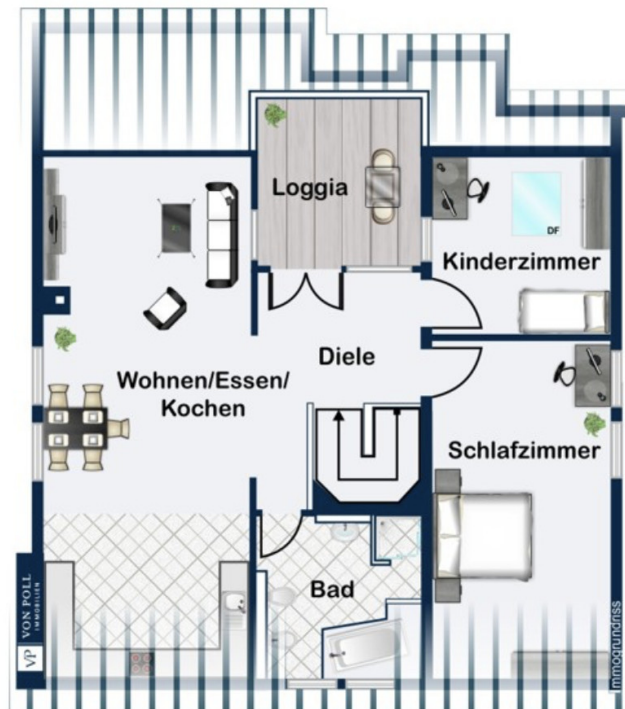
Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils**

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2003 massiv gebaute 3-Parteienhaus präsentiert sich in einem sehr guten Zustand, besticht durch eine gehobene Ausstattung und befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Reichenbach an der Fils. Im Haus befinden sich außerhalb der Gemeinschaftsflächen drei separate Wohneinheiten. Das Haus ist aktuell nicht nach WEG aufgeteilt. Die erste Wohneinheit ist eine 2,5 Zimmer Terrassenwohnung im Gartengeschoss. Diese umfasst 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche unterteilt in ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche inklusive Einbauküche, einem Badezimmer, einen Abstellraum und eine überdachte Terrasse mit Gartenanteil. Im Erdgeschoss befindet sich die größte der drei Wohneinheiten mit 4,5 Zimmern auf 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Einheit umfasst drei Schlafzimmer, ein Wohn- und Esszimmer, eine separate Küche inklusive Einbauküche, ein Badezimmer, ein Balkon und eine überdachten Terrasse. Zusätzlich ist hier der Saunabereich im Gartengeschoss mit 22 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Im Dachgeschoss befindet sich die dritte Einheit mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup>. Hier finden sich zwei Schlafzimmer, ein offener Wohn-Essbereich mit Küche 3 und einer Loggia. Die Wohneinheit im Dachgeschoss, sowie im Erdgeschoss stehen derzeit leer, die Wohnung im Gartengeschoss ist aktuell vermietet und wurde daher nicht fotografiert. Im Jahr 2014 wurde auf dem Dach des Gebäudes eine Photovoltaikanlage mit Stromspeicher installiert. hierzu besteht ein laufender Einspeisevertrag bis 10 KW und einer Maximalleistung von 10.000 W/p\*. Zusätzlich dazu ist eine Solartherme für die Warmwasser Erzeugung, bzw. Unterstützung der Fußbodenheizung installiert. Die Bausubstanz des Hauses überzeugt mit 32 cm dicken Ytong Außenwänden und einem zusätzlichen Wärme-Dämmputz, einem gedämmten Satteldach, sowie 2-fach Isolierverglasten Kunststofffenstern mit elektrischen Rollläden. Bei der Heizung wurde ein Gas-Brennwert-Zentralheizung verbaut. Alle Wohnungen werden zentral über die Fußbodenheizung beheizt, welche durch die aufgeführte Solartherme unterstützt wird. Außerdem verfügt das Gebäude über eine 2.000 Liter Regenwasser-Zisterne für die Gartenbewässerung. Die Nebenräume des Hauses umfassen eine Waschküche, zwei Kellerabstellräume und einen großzügigen Technikraum welcher zusätzlich mit einer Sauna und einer entsprechenden Nasszelle ausgestattet ist. Außerdem beinhaltet das Immobilienangebot zwei Garagen (eine davon mit Montagegrube), drei Außenstellplätze und einen Geräteraum angebunden an eine der beiden Garagen und ein Geräteschuppen. Bei dieser Immobilie bestehen verschiedene Möglichkeiten zur Nutzung. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und wir besprechen mit Ihnen gerne unsere Vorschläge und Ideen!

Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Ausstattung und Details

- \* Fußbodenheizung \*
- \* Energieeffizienzklasse B \*
- \* Photovoltaikanlage mit Stromspeicher \*
- \* Solartherme \*
- \* 3 Wohneinheiten \*
- \* 2 Garagen und 3 Stellplätze \*
- \* Garage mit Montagegrube \*
- \* Gemeinschaftsgarten \*
- \* Sauna \*

Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Alles zum Standort

Reichenbach mit seinen knapp 8.000 Einwohnern liegt am östlichen Rand des Landkreises Esslingen, mitten im Herzen der Region Stuttgart. Als Gemeinde im mittleren Neckarraum liegt Reichenbach verkehrsgünstig, hat aber trotzdem den Vorteil gleich in der freien Natur zu sein. Der Schurwald bietet optimale Erholungsfunktion für Einwohner und Besucher. Reichenbach bietet zahlreiche und moderne Infrastruktureinrichtungen. Angefangen von dem sanierten Freibad im Grünen, über die Brühlhalle (Fest- und Sporthalle) bis hin zum umfangreichen Schulangebot, das von Grundschule über Werkrealschule bis zur Realschule reicht und auch über ein Ganztagesangebot verfügt. Auf dem Gebiet der Kinderbetreuung ist Reichenbach ebenfalls führend im Landkreis Esslingen. Die vielen Kultureinrichtungen wie Bücherei, Musikschule, Volkshochschule sowie das rege Vereinsleben bereichern das Leben der ansässigen Familien und bieten Angebote für alle Altersgruppen.

Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2027. Endenergieverbrauch beträgt 70.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3 Esslingen  
E-Mail: [esslingen@von-poll.com](mailto:esslingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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