

Reichenbach an der Fils

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

Property ID: 24079053



PURCHASE PRICE: 1.050.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 317 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 652 m<sup>2</sup>

Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## At a glance

Property ID	24079053
Living Space	ca. 317 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bathrooms	3
Year of construction	2003
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.050.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	70.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.04.2027	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2003



Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## The property



Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## The property





Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## The property



Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## The property





Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## The property



Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## The property





Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## The property





Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## The property



Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## The property





Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## The property



Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## The property





Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## The property



Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## The property





Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## The property





Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## The property





Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## The property





Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## The property



Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**0711 - 39 68 60 02**

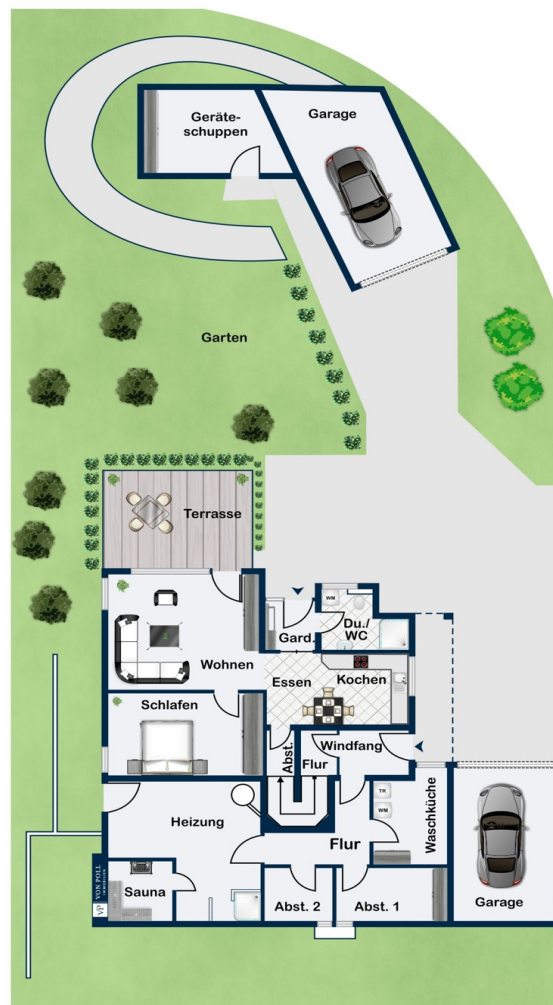
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

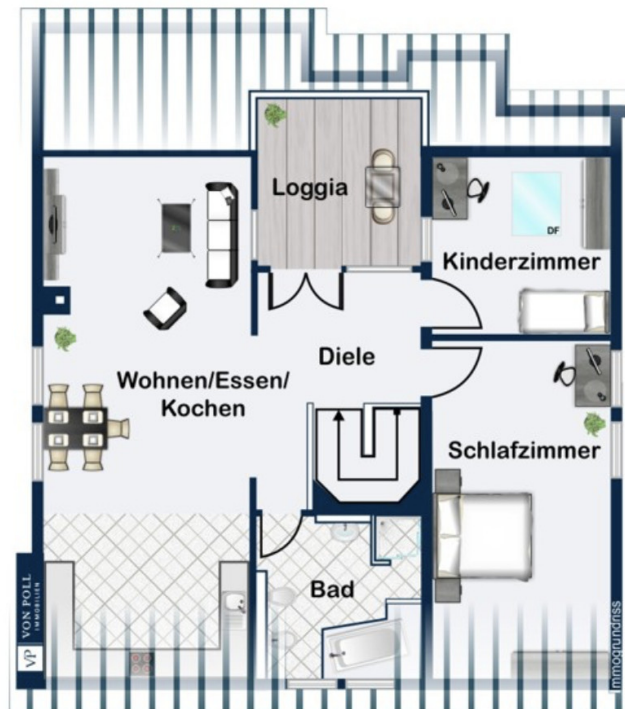


Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## A first impression

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!

Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Details of amenities

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

Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## All about the location

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.

Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Other information

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.

Property ID: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)