

Reichenbach an der Fils

# Exklusives 3-Parteienhaus in ruhiger Lage – Ideal für Investoren, Familien oder Generationenhaus!

Número de propiedad: 24079053



PRECIO DE COMPRA: 980.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 317 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 652 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## De un vistazo

Número de propiedad	24079053	Precio de compra	980.000 EUR
Superficie habitable	ca. 317 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	10	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2003	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	70.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	23.04.2027	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2003



Número de propiedad: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## La propiedad





Número de propiedad: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## La propiedad





Número de propiedad: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## La propiedad



Número de propiedad: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## La propiedad





Número de propiedad: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## La propiedad



Número de propiedad: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## La propiedad





Número de propiedad: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## La propiedad



Número de propiedad: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## La propiedad





Número de propiedad: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## La propiedad



Número de propiedad: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## La propiedad





Número de propiedad: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## La propiedad



Número de propiedad: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## La propiedad



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 www.von-poll.com

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)

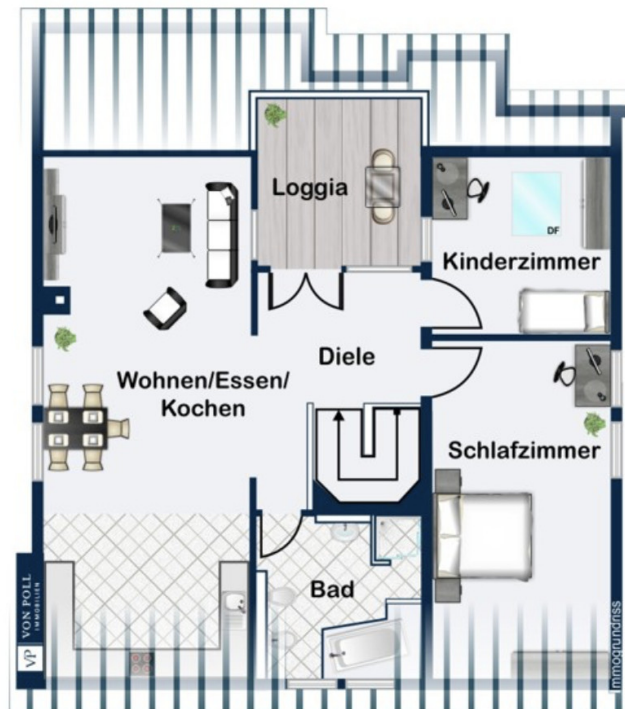
Número de propiedad: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Una primera impresión

Dieses im Jahr 2003 massiv erbaute 3-Parteienhaus befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und bietet Ihnen eine hochwertige Ausstattung. Es liegt in einer ruhigen, naturnahen Wohngegend in Reichenbach an der Fils und überzeugt durch seine ideale Mischung aus Komfort, Funktionalität und modernen energetischen Standards. Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – Ihr neues Zuhause oder Investitionsobjekt. Das Gebäude umfasst drei separate Wohneinheiten, die derzeit nicht nach WEG aufgeteilt sind und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Gartengeschoß: Eine charmante 2,5-Zimmer-Terrassenwohnung mit 68 m<sup>2</sup>, die durch ihre lichtdurchfluteten Räume und die private überdachte Terrasse mit Gartenanteil besticht. Hier finden Sie ein Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, eine Küche mit moderner Einbauküche, ein Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum. Erdgeschoß: Die größte Einheit mit 4,5 Zimmern auf 153 m<sup>2</sup>, ideal für Familien oder als luxuriöse Wohneinheit. Diese umfasst drei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, eine separate Küche mit hochwertiger Einbauküche, ein Badezimmer sowie einen Balkon und eine überdachte Terrasse. Zudem gibt es einen privaten Saunabereich im Gartengeschoß, der zum Entspannen einlädt. Dachgeschoß: Diese helle 3-Zimmer-Wohnung auf ca. 95 m<sup>2</sup> bietet zwei Schlafzimmer, einen offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche sowie eine Loggia. Perfekt für Paare oder kleine Familien, die ein modernes, großzügiges Zuhause suchen. Das Haus verfügt über zwei separierte Eingänge. Einer davon in die Terrassenwohnung, der andere zu den beiden oberen Einheiten die auch ohne viel Umbauarbeiten in eine große Einheit geändert werden könnte. Hochwertige Ausstattung – Nachhaltigkeit trifft Komfort Das Haus wurde im Jahr 2014 mit einer Photovoltaikanlage inklusive Stromspeicher ausgestattet. Die Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung unterstützt mit Ihrer Energiegewinnung den Betrieb einer Gas-Brennwert-Zentralheizung und sorgt für zusätzliche Energieeffizienz. Die Fußbodenheizung in allen Wohnungen trägt ebenfalls zum nachhaltigen Energieverbrauch und einer komfortablen Wärme bei. Dank der massiven Bauweise mit 32 cm dicken Ytong-Außenwänden und einem zusätzlichen Wärme-Dämmputz genießen Sie optimalen Schallschutz und hohe Energiekosteneinsparungen. Die Fenster sind 2-fach isolierverglast und mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Weitere Highlights: Regenwasserzisterne (2.000 Liter) für die umweltbewusste Gartenbewässerung Zwei Garagen, eine davon mit Montagegrube Drei Außenstellplätze Geräteraum an eine Garage sowie ein zusätzlicher Geräteschuppen Technikraum mit Sauna und Nasszelle – ideal für Wellness und Entspannung Ob für die Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Immobilie bietet Ihnen viele Möglichkeiten. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, und wir zeigen Ihnen die unterschiedlichen Nutzungspotenziale. Gerne beraten wir Sie auch zu möglichen Konzepten und Ideen für



die zukünftige Nutzung!

Número de propiedad: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)