

Reichenbach an der Fils

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

Número da propriedade: 24079053



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

PREÇO DE COMPRA: 980.000 EUR • ÁREA: ca. 317 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 652 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Numa vista geral

Número da propriedade	24079053	Preço de compra	980.000 EUR
Área	ca. 317 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	10	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2003		
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	70.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.04.2027	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2003

Número da propriedade: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## O imóvel





Número da propriedade: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## O imóvel



Número da propriedade: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## O imóvel



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)

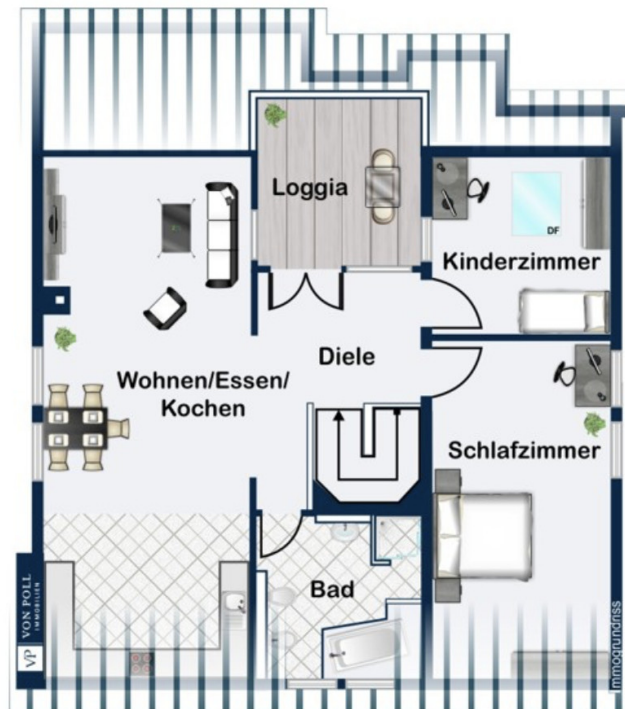


Número da propriedade: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Outras informações

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 da propriedade: 24079053 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)