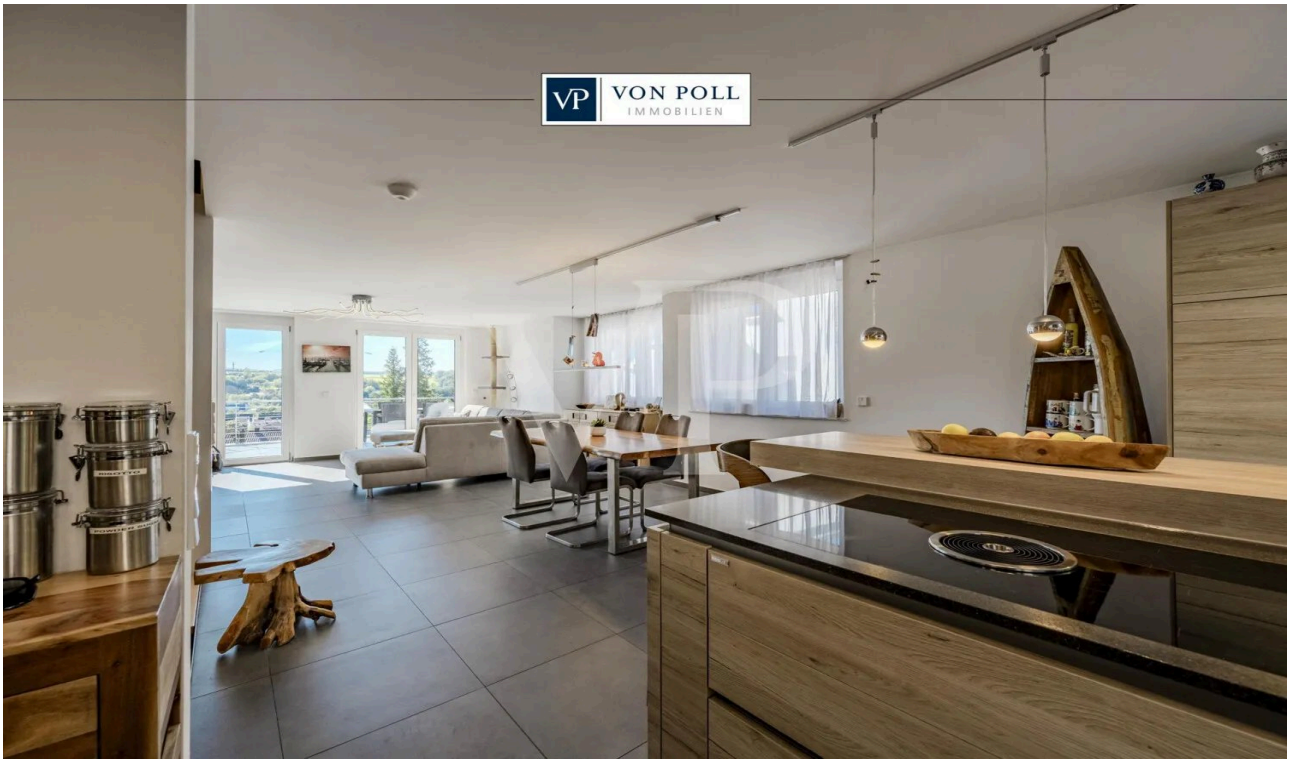
Reichenbach an der Fils

Light-flooded semi-detached house with garden and panoramic terrace

Property ID: 25079047



PURCHASE PRICE: 759.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 164 m^2 • ROOMS: 5 • LAND AREA: 417 m^2

Property ID: 25079047 - 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: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

At a glance

Property ID	25079047
Living Space	ca. 164 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2019
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	759.000 EUR
House	Semi-detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 31 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	10.09.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	79.75 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

The property





Property ID: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

The property





Property ID: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

The property

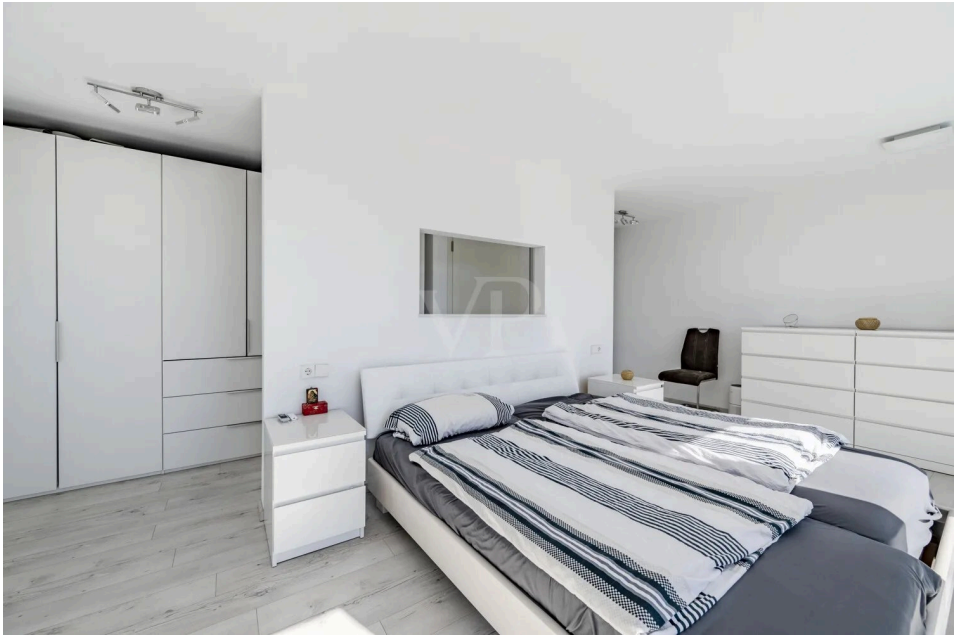




Property ID: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

The property





Property ID: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

The property





Property ID: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

The property





Property ID: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

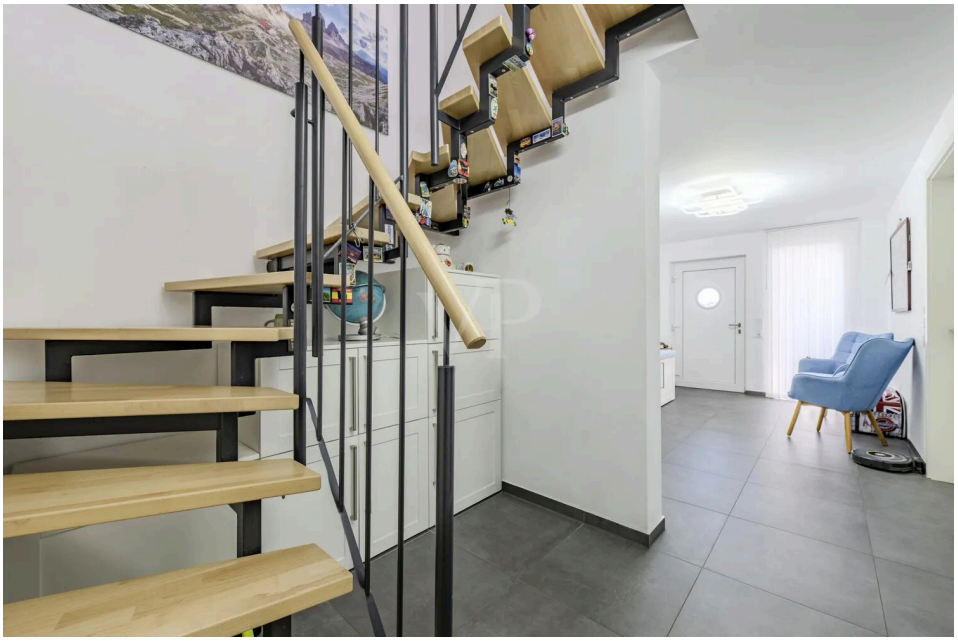
The property





Property ID: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

The property





Property ID: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

The property





Property ID: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

The property





Property ID: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

The property

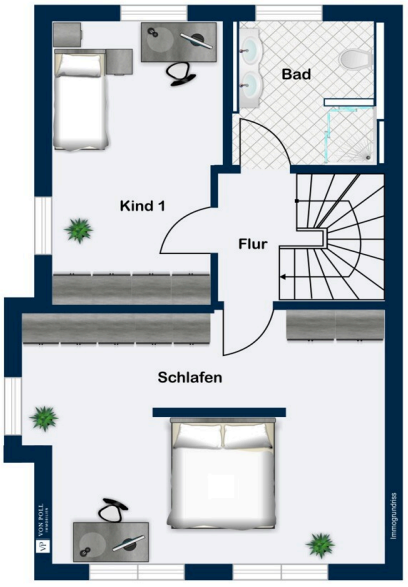


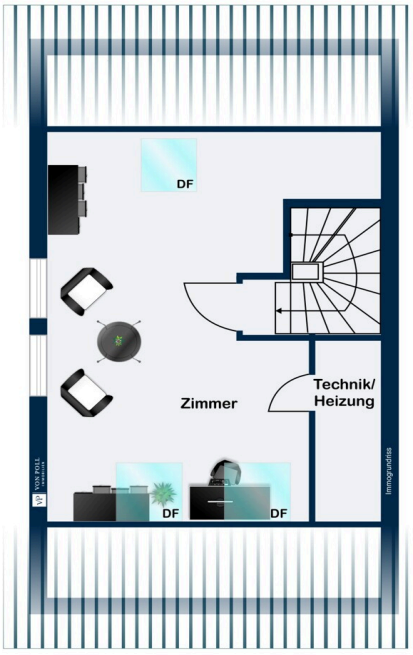
Property ID: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Floor plans




Terrasse
Kochen
KS
Garten
Essdiele
Wohnen
Balkon/
Terrasse


Bad
Kind 1
Flur
Schlafen



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: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

A first impression

Welcome to this modern home, which combines maximum living comfort with efficient amenities in an attractive setting. This semi-detached house, built in 2019, is in pristine condition and meets all the requirements of contemporary living. With a generous living area of approximately 164 m² and a plot size of approximately 417 m², this property offers ample space for individual expression. Upon entering, the house impresses with its well-designed layout: A total of four light-filled rooms are available, which can be used in a variety of ways – as bedrooms, children's rooms, guest rooms, or an office. In addition to these four rooms, the inviting living and dining area forms the heart of the home, creating a pleasant atmosphere with its open-plan design. The high-quality, open-plan kitchen is equipped with modern appliances and will satisfy even the most ambitious home cooks. From here, you have direct access to the terrace, which invites you to spend relaxing hours outdoors and offers a magnificent, unobstructed view. The features and technical details are particularly noteworthy: Modern underfloor heating ensures a pleasant indoor climate throughout the house. The converted attic also includes air conditioning, guaranteeing comfortable temperatures even on hot days. Energy efficiency class "C" is supported, among other things, by a solar power system, which makes a significant contribution to reducing ongoing energy costs. Two fully equipped bathrooms offer comfort for the whole family and guests. A freight elevator provides convenient access from the garage level to the front door. A wallbox for fast charging of an electric vehicle is also available in the garage, underscoring the sustainable nature of this home. The well-maintained garden extends the living space into the greenery and is an ideal place for relaxing hours or socializing with family and friends. The generously sized terrace plays a central role and is perfect for al fresco dining in the summer. Overall, this semi-detached house, with its high-quality features, thoughtful design, and sustainable energy solutions, provides the ideal foundation for comfortable and future-oriented living. We invite you to see for yourself the many advantages of this modern home. We look forward to your inquiry!

Property ID: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Details of amenities

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

Property ID: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

All about the location

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.

Property ID: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Other information

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.

Property ID: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tobias Burkard

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com