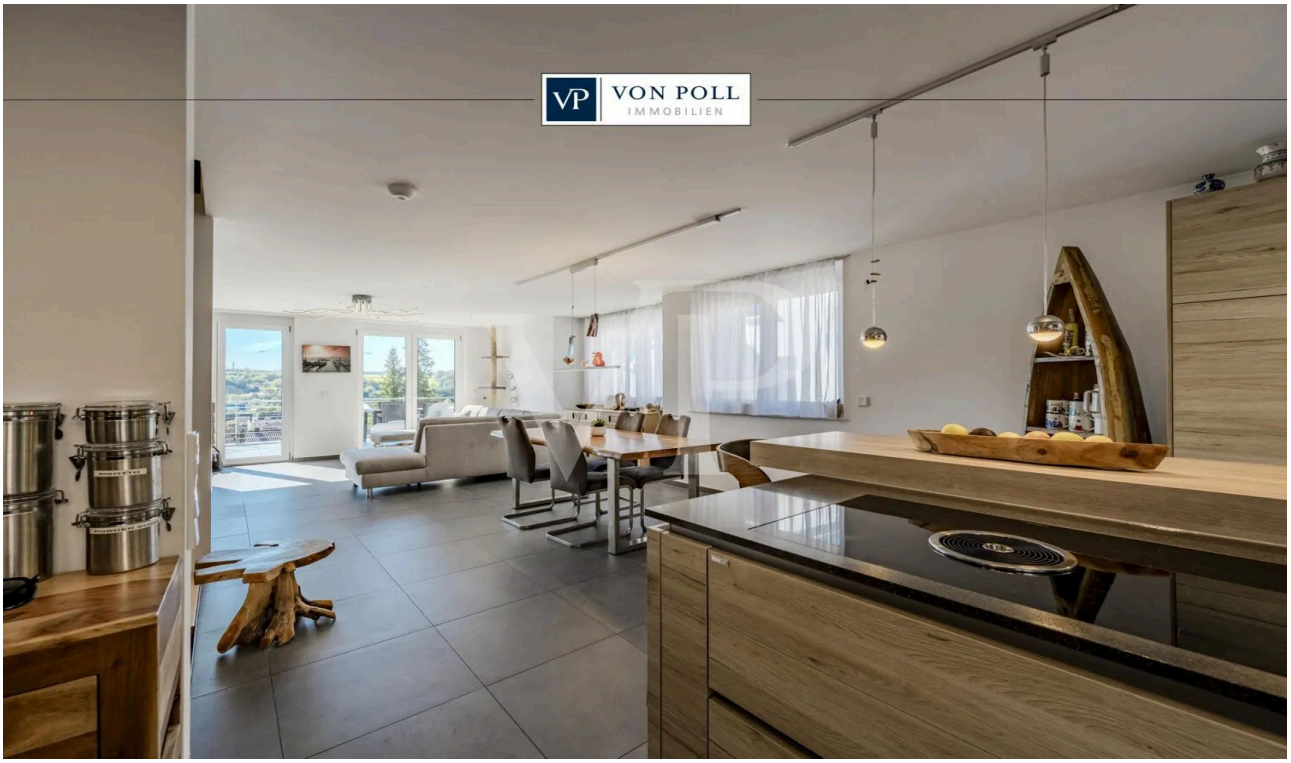
Reichenbach an der Fils

Casa adosada muy luminosa con jardín y terraza panorámica.

Número de propiedad: 25079047



PRECIO DE COMPRA: 759.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 164 m^2 • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 417 m^2

Número de propiedad: 25079047 - 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: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

De un vistazo

Número de propiedad	25079047
Superficie habitable	ca. 164 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2019
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	759.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 31 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	10.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	79.75 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2017

Número de propiedad: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

La propiedad





Número de propiedad: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

La propiedad





Número de propiedad: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

La propiedad

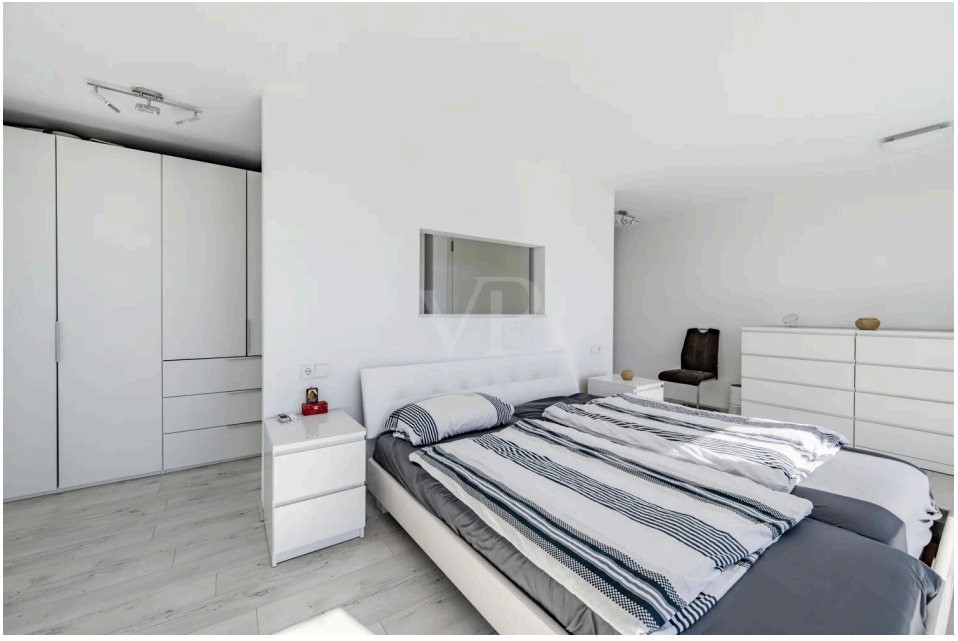




Número de propiedad: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

La propiedad





Número de propiedad: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

La propiedad





Número de propiedad: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

La propiedad





Número de propiedad: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

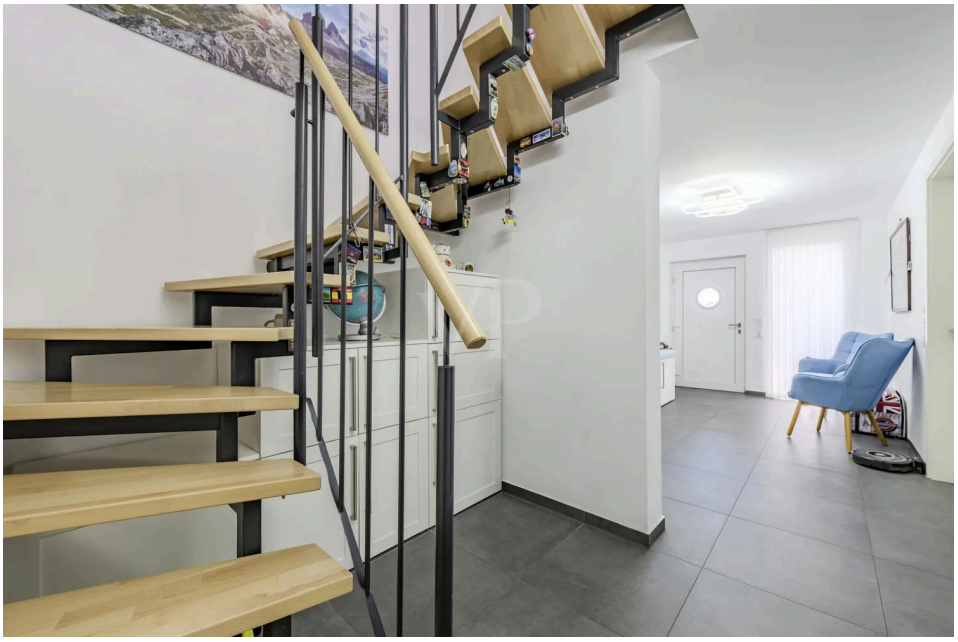
La propiedad





Número de propiedad: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

La propiedad





Número de propiedad: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

La propiedad





Número de propiedad: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

La propiedad





Número de propiedad: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

La propiedad

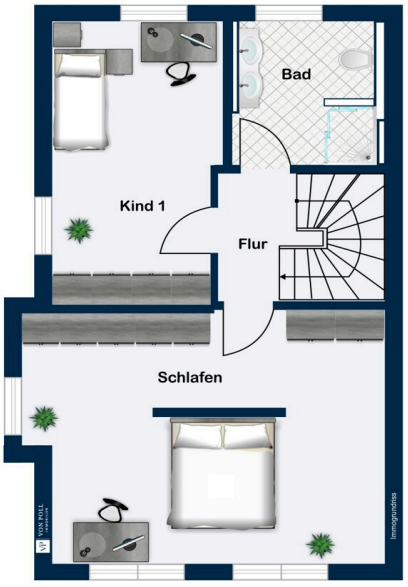


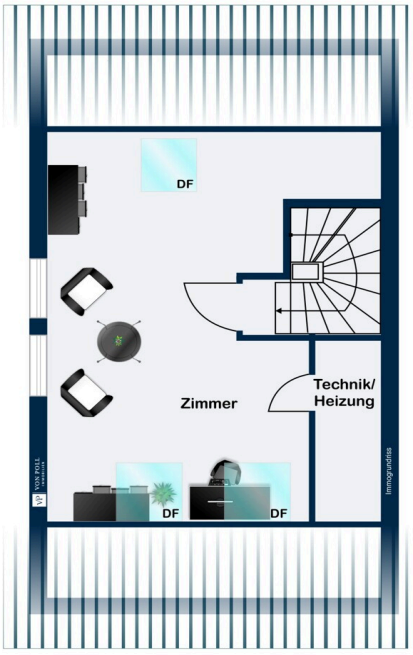
Número de propiedad: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Planos de planta




Terrasse
Kochen
KS
Garten
Essdiele
Wohnen
Balkon/
Terrasse


Bad
Kind 1
Flur
Schlafen



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: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Una primera impresión

Bienvenido a esta moderna casa, que combina el máximo confort con servicios eficientes en un entorno atractivo. Esta casa adosada, construida en 2019, se encuentra en impecables condiciones y cumple con todos los requisitos de la vida contemporánea. Con una generosa superficie habitable de aproximadamente 164 m² y una parcela de aproximadamente 417 m², esta propiedad ofrece amplio espacio para la expresión personal. Al entrar, la casa impresiona por su cuidada distribución: dispone de un total de cuatro luminosas estancias que pueden utilizarse de diversas maneras: como dormitorios, habitaciones infantiles, habitaciones de invitados o despacho. Además de estas cuatro estancias, el acogedor salón-comedor constituye el corazón de la casa, creando un ambiente agradable con su diseño abierto. La cocina abierta de alta calidad está equipada con electrodomésticos modernos y satisfará incluso a los cocineros más exigentes. Desde aquí, tiene acceso directo a la terraza, que invita a pasar horas de relax al aire libre y ofrece una magnífica vista despejada. Las características y los detalles técnicos son especialmente destacables: la moderna calefacción por suelo radiante garantiza un clima interior agradable en toda la casa. El ático reformado también incluye aire acondicionado, garantizando temperaturas agradables incluso en los días calurosos. La clase de eficiencia energética "C" se apoya, entre otras cosas, en un sistema de energía solar, que contribuye significativamente a la reducción de los costes energéticos. Dos baños completamente equipados ofrecen comodidad para toda la familia e invitados. Un montacargas facilita el acceso desde el garaje hasta la puerta principal. El garaje también dispone de un wallbox para la carga rápida de vehículos eléctricos, lo que subraya el carácter sostenible de esta casa. El cuidado jardín extiende el espacio habitable hacia la vegetación y es un lugar ideal para relajarse o socializar con familiares y amigos. La amplia terraza es un elemento central y perfecta para cenar al aire libre en verano. En resumen, esta casa adosada, con sus características de alta calidad, su diseño cuidado y sus soluciones energéticas sostenibles, ofrece la base ideal para una vida cómoda y con visión de futuro. Le invitamos a comprobar usted mismo las numerosas ventajas de esta moderna vivienda. ¡Esperamos su consulta!

Número de propiedad: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tobias Burkard

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com