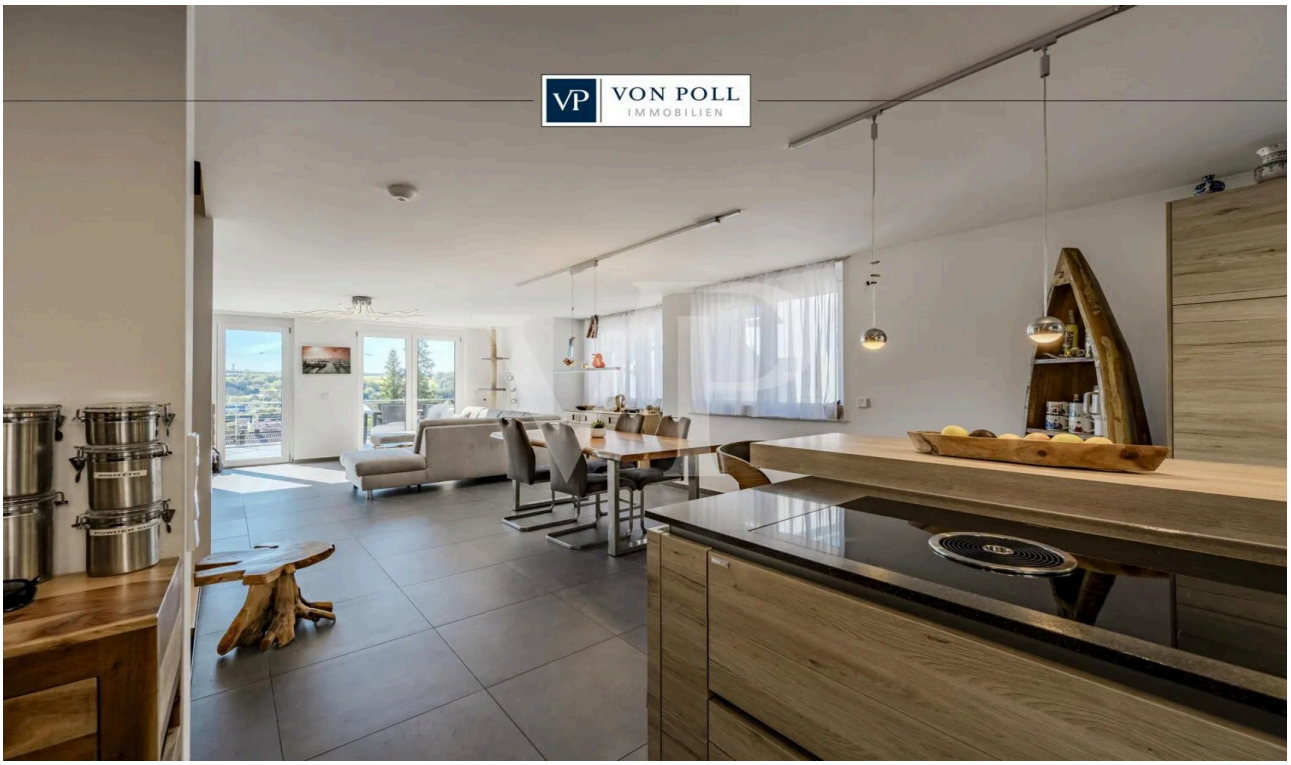
Reichenbach an der Fils

Fényárban úszó ikerház kerttel és panorámás terasszal

VP azonosító: 25079047



VÉTELÁR: 759.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 164 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 417 m²

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Áttekintés

VP azonosító	25079047
Hasznos lakótér	ca. 164 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2019
Parkolási lehetoségek	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	759.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 31 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	79.75 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2017

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Az ingatlan





VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Az ingatlan





VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Az ingatlan

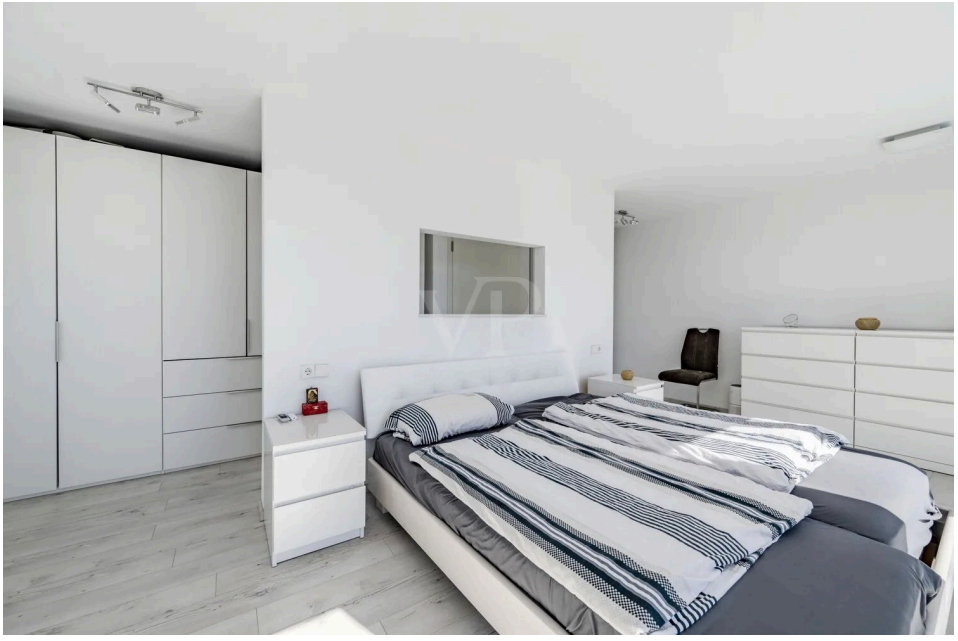




VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Az ingatlan





VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Az ingatlan





VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Az ingatlan





VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

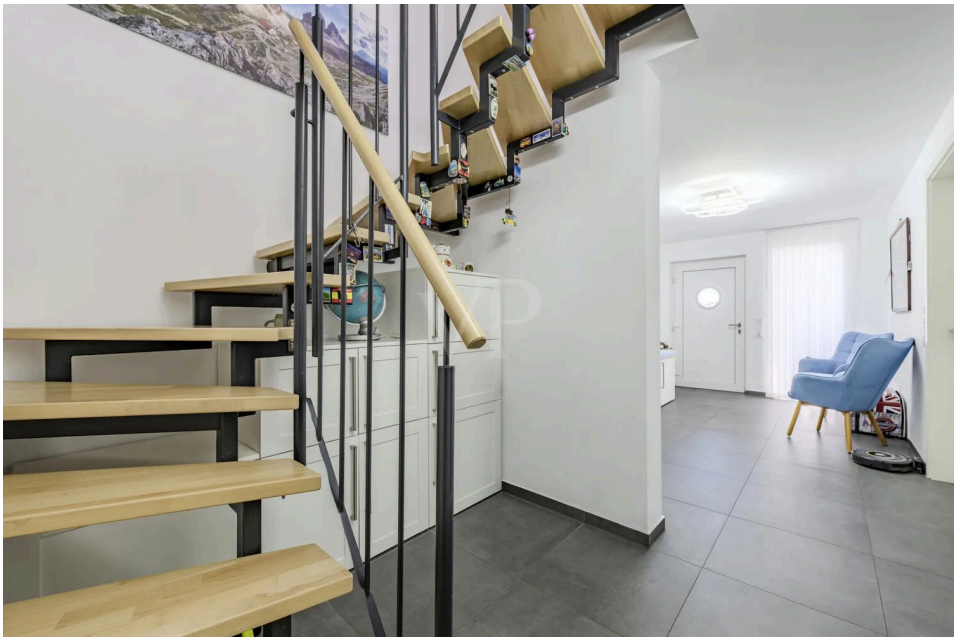
Az ingatlan





VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Az ingatlan





VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Az ingatlan





VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Az ingatlan





VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Az ingatlan

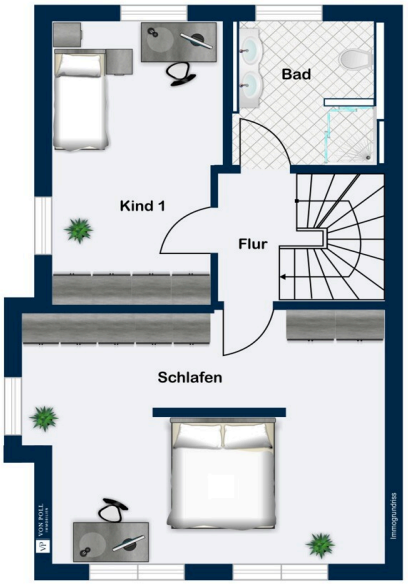


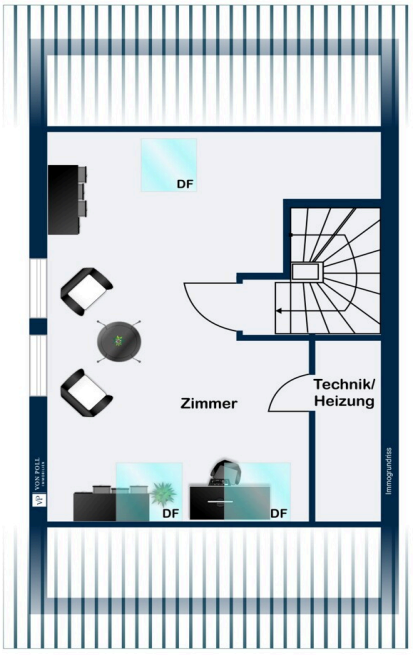
VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Alaprajzok




Terrasse
Kochen
KS
Garten
Essdiele
Wohnen
Balkon/
Terrasse


Bad
Kind 1
Flur
Schlafen



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Az elso benyomás

Üdvözöljük ebben a modern otthonban, amely a maximális lakhatási kényelmet hatékony felszereltséggel ötvözi vonzó környezetben. Ez a 2019-ben épült ikerház makulátlan állapotban van, és megfelel a modern élet minden követelményének. A tágas, körülbelül 164 m²-es lakóterülettel és a körülbelül 417 m²-es telekmérettel ez az ingatlan boséges teret kínál az egyéni kifejezéshez. Belépéskor a ház lenyugözi a jól megtervezett elrendezésével: Összesen négy világos szoba áll rendelkezésre, amelyek sokféleképpen használhatók – hálószobaként, gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként. E négy szoba mellett a hívogató nappali és étkezo alkotja az otthon szívét, nyitott teru kialakításával kellemes hangulatot teremtve. A kiváló minoségu, nyitott konyha modern gépekkel van felszerelve, és még a legambiciózusabb házi szakácsokat is kielégíti. Innen közvetlenül a teraszra juthat, amely pihenteto órák eltöltésére csábít a szabadban, és csodálatos, akadálytalan kilátást kínál. A jellemzok és a muszaki részletek különösen figyelemre méltóak: A modern padlófutés kellemes beltéri klímát biztosít az egész házban. Az átalakított tetotér légkondicionálóval is felszerelt, amely garantálja a kellemes homérsékletet még a forró napokon is. A "C" energiahatékonysági osztályt többek között egy napelemes rendszer támogatja, amely jelentosen hozzájárul a folyamatos energiaköltségek csökkentéséhez. Két teljesen felszerelt fürdoszoba biztosítja a kényelmet az egész család és a vendégek számára. A teherlift kényelmes hozzáférést biztosít a garázsszintrol a bejárati ajtóhoz. A garázsban egy fali töltoállomás is rendelkezésre áll az elektromos jármuvek gyors töltéséhez, ami kiemeli az otthon fenntartható jellegét. A gondozott kert kiterjeszti a lakóteret a zöldbe, és ideális hely a pihenteto órákra vagy a családdal és barátokkal való társasági életre. A nagyméretu terasz központi szerepet játszik, és tökéletes a szabadtéri étkezéshez nyáron. Összességében ez az ikerház, kiváló minoségu berendezéseivel, átgondolt tervezésével és fenntartható energiamegoldásaival, ideális alapot nyújt a kényelmes és jövoorientált élethez. Meghívjuk Önt, hogy gyozodjön meg róla saját szemével ennek a modern otthonnak a számos elonyérol. Várjuk érdeklodését!

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tobias Burkard

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com