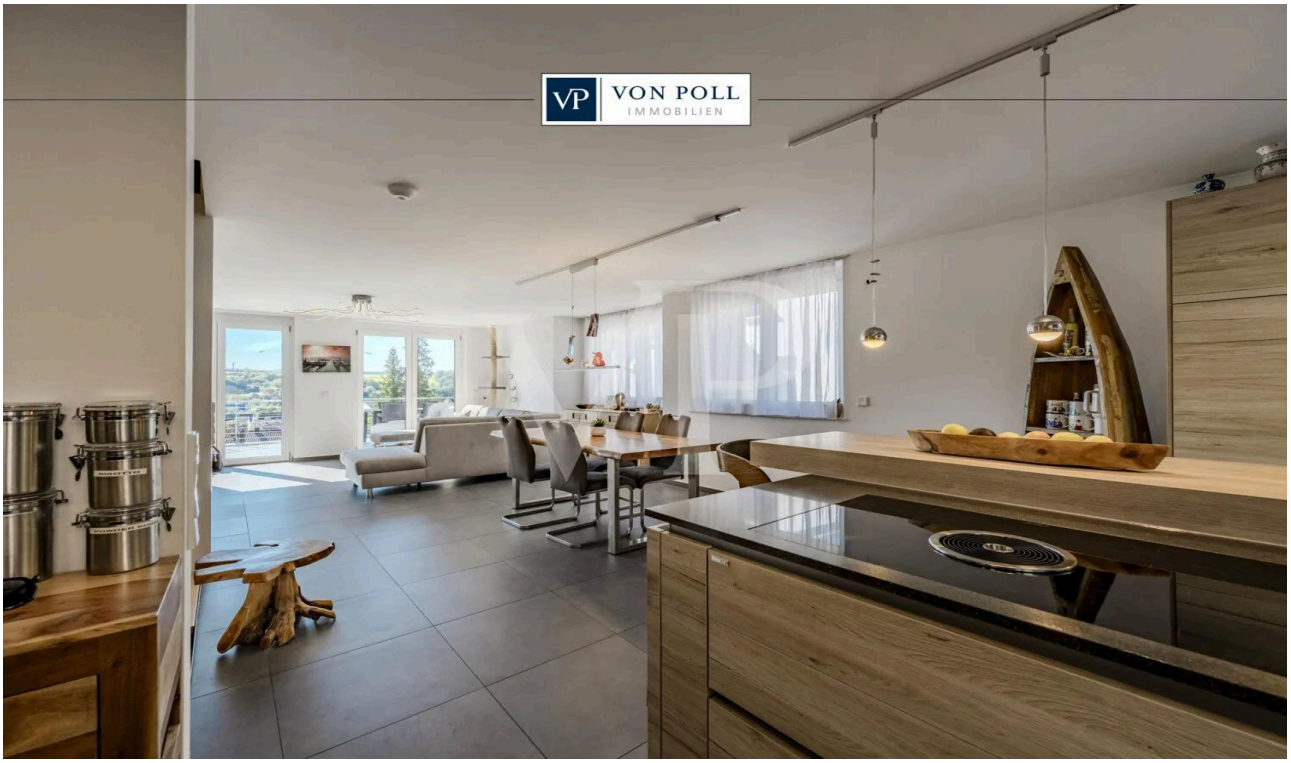
Reichenbach an der Fils

Luminosa casa bifamiliare con giardino e terrazza panoramica

Codice oggetto: 25079047



PREZZO D'ACQUISTO: 759.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 417 m^2

Codice oggetto: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25079047
Superficie netta	ca. 164 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2019
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	759.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 31 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	10.09.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	79.75 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

La proprietà





Codice oggetto: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

La proprietà





Codice oggetto: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

La proprietà

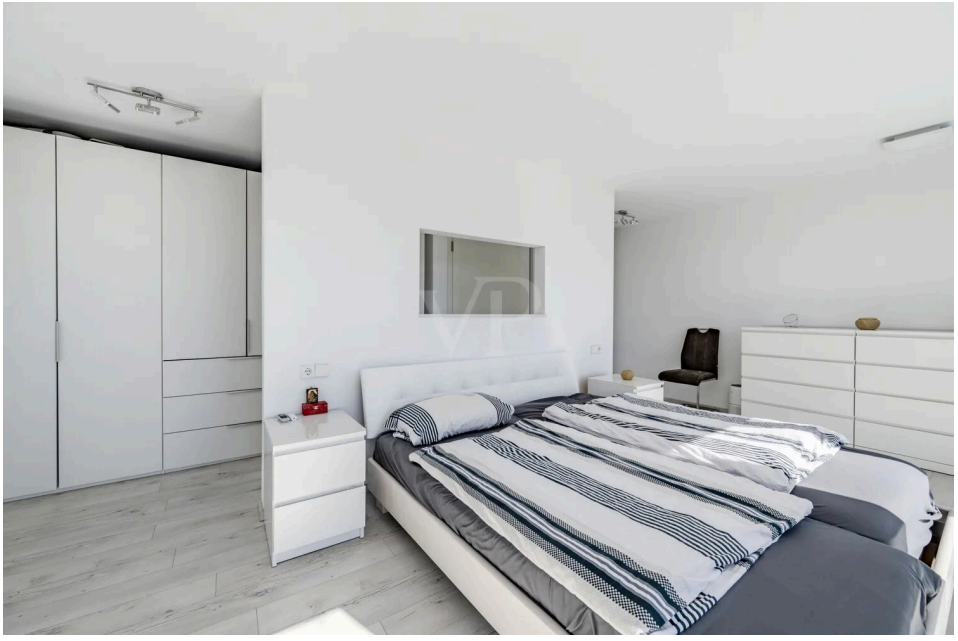




Codice oggetto: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

La proprietà





Codice oggetto: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

La proprietà





Codice oggetto: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

La proprietà





Codice oggetto: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

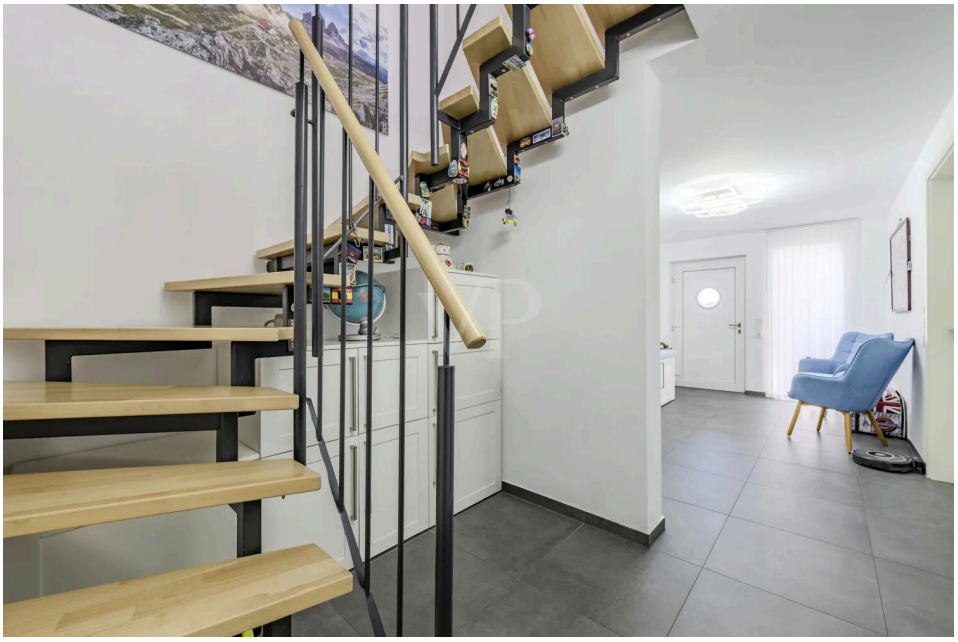
La proprietà





Codice oggetto: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

La proprietà





Codice oggetto: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

La proprietà





Codice oggetto: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

La proprietà





Codice oggetto: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

La proprietà

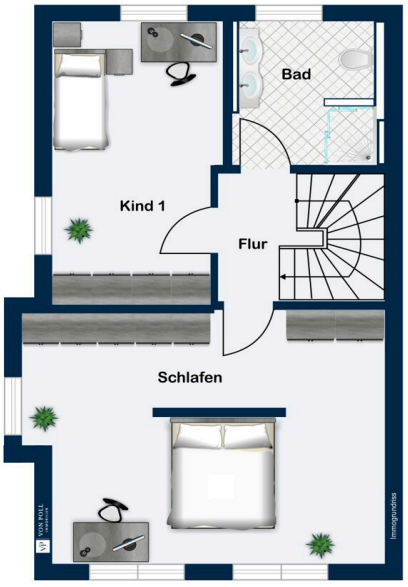


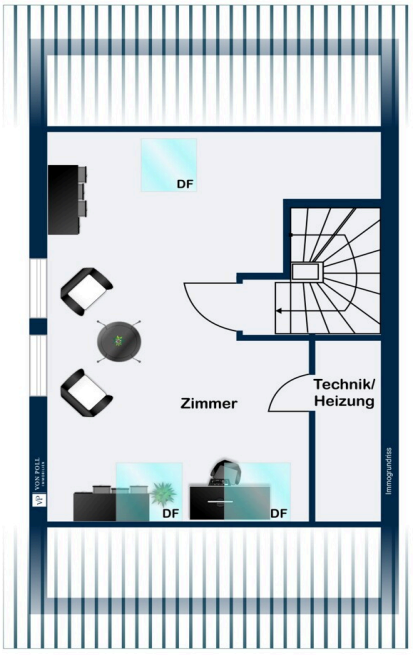
Codice oggetto: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Planimetrie




Terrasse
Kochen
KS
Garten
Essdiele
Wohnen
Balkon/
Terrasse


Bad
Kind 1
Flur
Schlafen



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Una prima impressione

Benvenuti in questa casa moderna, che unisce il massimo comfort abitativo a servizi efficienti in un contesto attraente. Questa casa bifamiliare, costruita nel 2019, è in perfette condizioni e soddisfa tutti i requisiti dell'abitare contemporaneo. Con un'ampia superficie abitabile di circa 164 m² e un terreno di circa 417 m², questa proprietà offre ampio spazio per la propria espressione individuale. Entrando, la casa colpisce per la sua distribuzione ben progettata: sono disponibili in totale quattro stanze luminose, che possono essere utilizzate in diversi modi: come camere da letto, camerette, camere per gli ospiti o ufficio. Oltre a queste quattro stanze, l'accogliente soggiorno e la zona pranzo costituiscono il cuore della casa, creando un'atmosfera piacevole con il loro design open space. La cucina a pianta aperta di alta qualità è dotata di elettrodomestici moderni e soddisferà anche i cuochi più ambiziosi. Da qui si ha accesso diretto alla terrazza, che invita a trascorrere ore di relax all'aperto e offre una magnifica vista libera. Le caratteristiche e i dettagli tecnici sono particolarmente degni di nota: il moderno riscaldamento a pavimento garantisce un clima interno piacevole in tutta la casa. La mansarda ristrutturata è dotata anche di aria condizionata, garantendo temperature confortevoli anche nelle giornate più calde. La classe energetica "C" è supportata, tra le altre cose, da un impianto solare, che contribuisce in modo significativo alla riduzione dei costi energetici correnti. Due bagni completamente attrezzati offrono comfort a tutta la famiglia e agli ospiti. Un montacarichi offre un comodo accesso dal piano garage alla porta d'ingresso. Nel garage è disponibile anche una wallbox per la ricarica rapida di un veicolo elettrico, a sottolineare la natura sostenibile di questa casa. Il giardino ben curato estende lo spazio abitativo nel verde ed è il luogo ideale per rilassarsi o socializzare con la famiglia e gli amici. L'ampia terrazza gioca un ruolo centrale ed è perfetta per cenare all'aperto in estate. Nel complesso, questa casa bifamiliare, con le sue finiture di alta qualità, il design curato e le soluzioni energetiche sostenibili, offre le basi ideali per una vita confortevole e orientata al futuro. Vi invitiamo a scoprire di persona i numerosi vantaggi di questa casa moderna. Non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tobias Burkard

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com