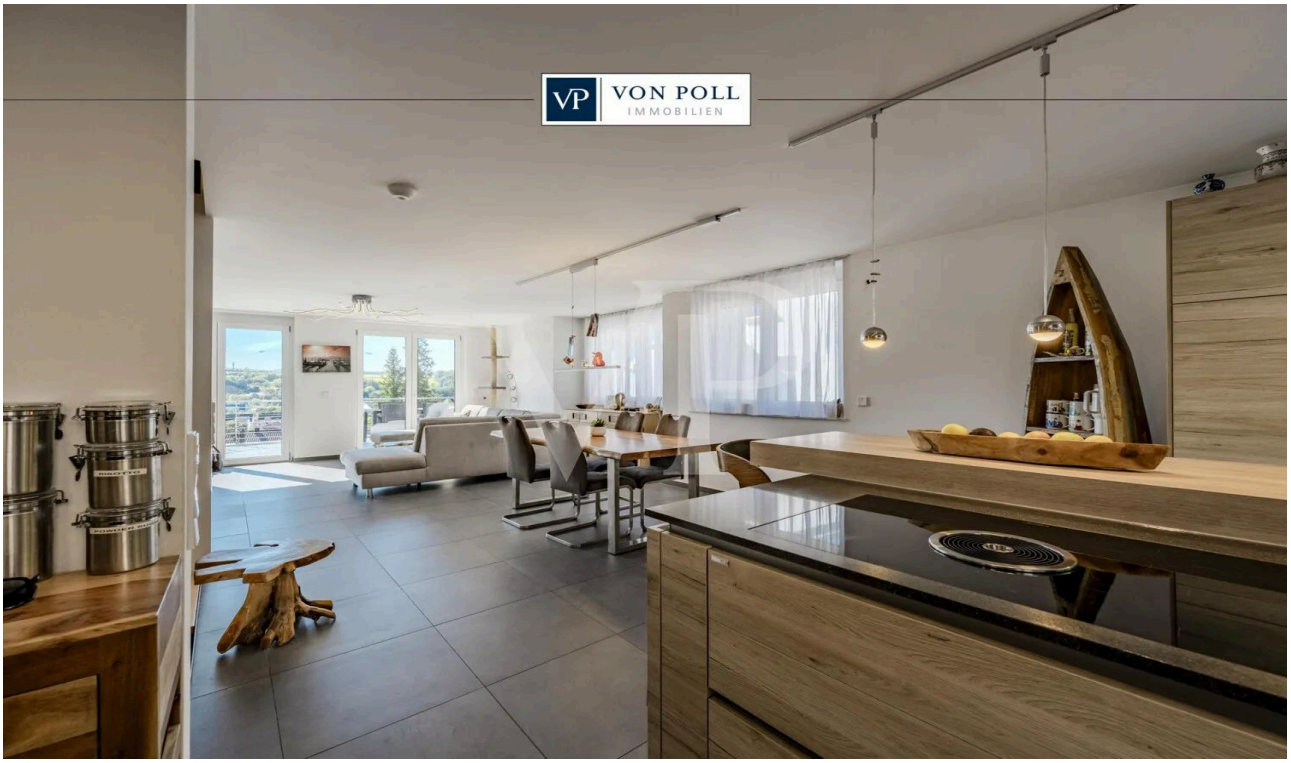
Reichenbach an der Fils

Modernes Wohnen: Lichtdurchflutet mit Garten und Panorama-Terrasse!

Objektnummer: 25079047



KAUFPREIS: 759.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 417 m²

Objektnummer: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Auf einen Blick

Objektnummer	25079047
Wohnfläche	ca. 164 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2019
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	759.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 31 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.09.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	79.75 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Die Immobilie

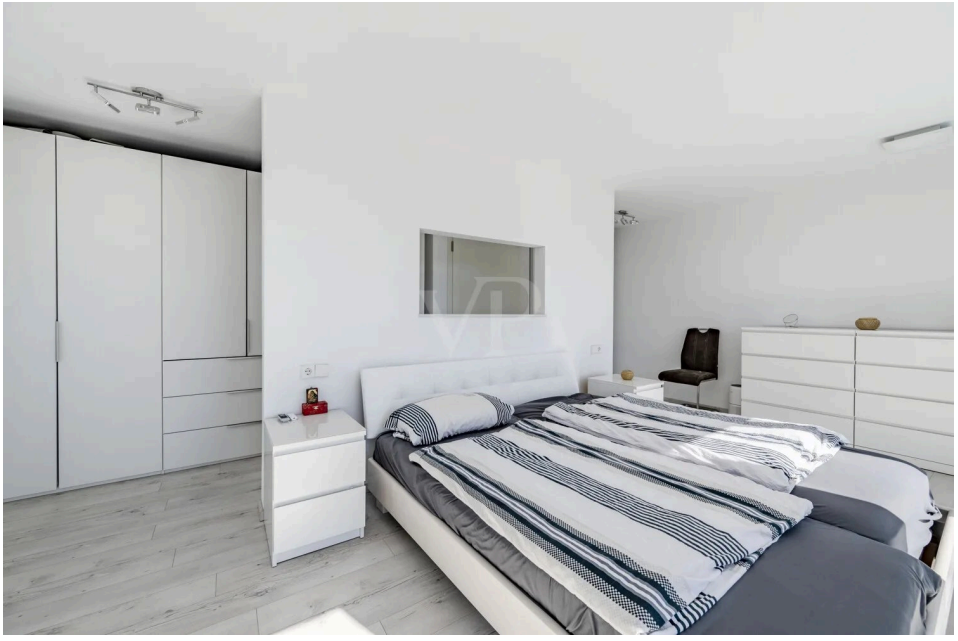




Objektnummer: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

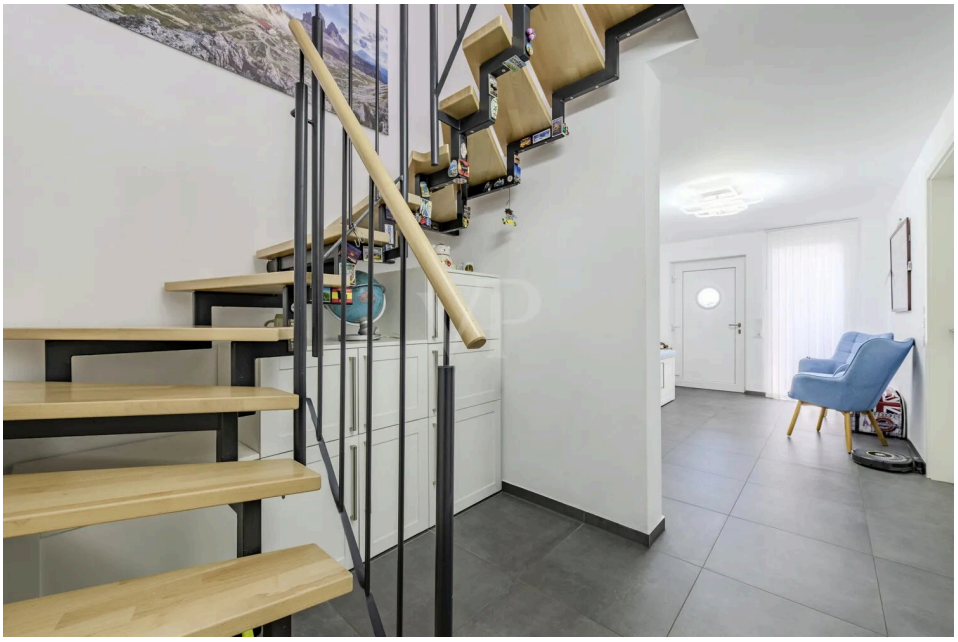
Die Immobilie





Objektnummer: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Die Immobilie

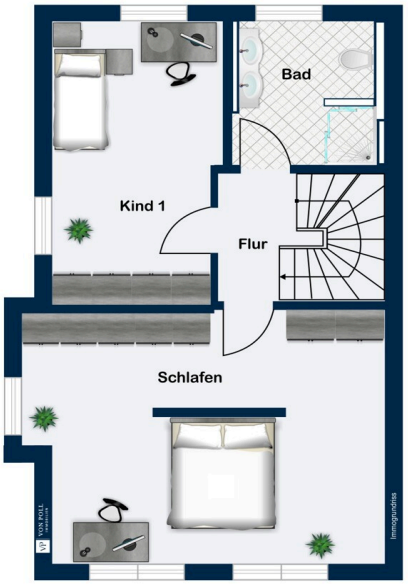


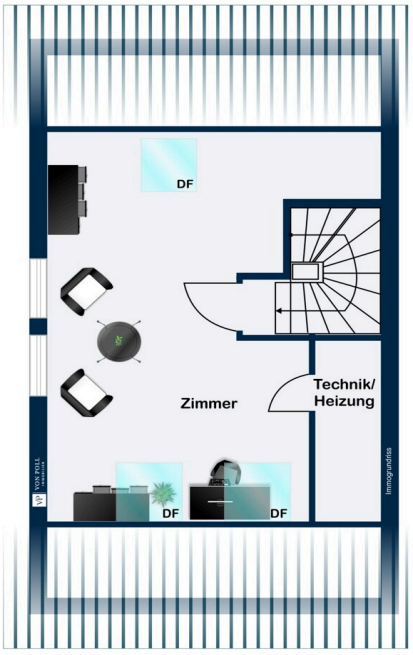
Objektnummer: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Grundrisse




Terrasse
Kochen
KS
Garten
Essdiele
Wohnen
Balkon/
Terrasse


Bad
Kind 1
Flur
Schlafen



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Zuhause, das modernes Wohnen, Komfort und Effizienz perfekt miteinander vereint. Diese 2019 erbaute Doppelhaushälfte befindet sich in einem neuwertigen Zustand und bietet auf ca. 164 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 417 m² großzügigen Raum für Ihre individuelle Lebensgestaltung. Hier genießen Sie das ideale Zusammenspiel von Design, Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre.
Beim Betreten des Hauses fällt sofort die durchdachte Raumaufteilung ins Auge. Vier lichtdurchflutete Zimmer bieten maximale Flexibilität – perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich, der durch seine Großzügigkeit und die durchdachte Gestaltung eine einladende Atmosphäre schafft. Die hochwertig ausgestattete, offene Küche erfüllt alle Wünsche ambitionierter Hobbyköche und bietet zugleich direkten Zugang zur Terrasse – Ihrem Rückzugsort im Freien mit unverbautem Ausblick.
Die Ausstattung dieses Hauses überzeugt auf ganzer Linie: Eine moderne Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für angenehme Temperaturen, während die Klimaanlage im ausgebauten Dachgeschoss auch an heißen Tagen für Wohlfühlkomfort sorgt. Die Energieeffizienzklasse „C“ wird durch die integrierte Solaranlage unterstützt, die einen aktiven Beitrag zu niedrigen Energiekosten leistet. Zwei vollständig ausgestattete Bäder bieten Komfort für die ganze Familie und Gäste. Besonders praktisch ist der Lastenaufzug, der den bequemen Zugang von der Garagenebene bis zum Hauseingang ermöglicht. In der Garage steht zudem eine Wallbox für Elektrofahrzeuge bereit – ein klares Statement für modernes, nachhaltiges Wohnen.
Der liebevoll gepflegte Garten erweitert den Wohnraum ins Grüne und ist der perfekte Ort für entspannte Stunden, Spiele mit den Kindern oder gesellige Abende mit Freunden. Die großzügige Terrasse wird zum Mittelpunkt des Hauses, ideal für gemütliche Sommerabende oder festliche Mahlzeiten unter freiem Himmel.
Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre gehobene Ausstattung, durchdachte Planung, energieeffiziente Technik und nachhaltige Lösungen. Sie ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein Zuhause, das Komfort, Stil und Zukunftsfähigkeit auf höchstem Niveau bietet. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der Einzigartigkeit dieses modernen Wohntraums. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Burkard

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com