Reichenbach am Heuberg

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und idyllischem Ausblick in 78564 Reichenbach a. H.

Objektnummer: 26296004



KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 785 m^2

Objektnummer: 26296004 - 78564 Reichenbach am Heuberg

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

Objektnummer: 26296004 - 78564 Reichenbach am Heuberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26296004
Wohnfläche	ca. 209 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	265.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26296004 - 78564 Reichenbach am Heuberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	08.02.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	220.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26296004 - 78564 Reichenbach am Heuberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26296004 - 78564 Reichenbach am Heuberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26296004 - 78564 Reichenbach am Heuberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26296004 - 78564 Reichenbach am Heuberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26296004 - 78564 Reichenbach am Heuberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26296004 - 78564 Reichenbach am Heuberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26296004 - 78564 Reichenbach am Heuberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26296004 - 78564 Reichenbach am Heuberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26296004 - 78564 Reichenbach am Heuberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26296004 - 78564 Reichenbach am Heuberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26296004 - 78564 Reichenbach am Heuberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26296004 - 78564 Reichenbach am Heuberg

Die Immobilie

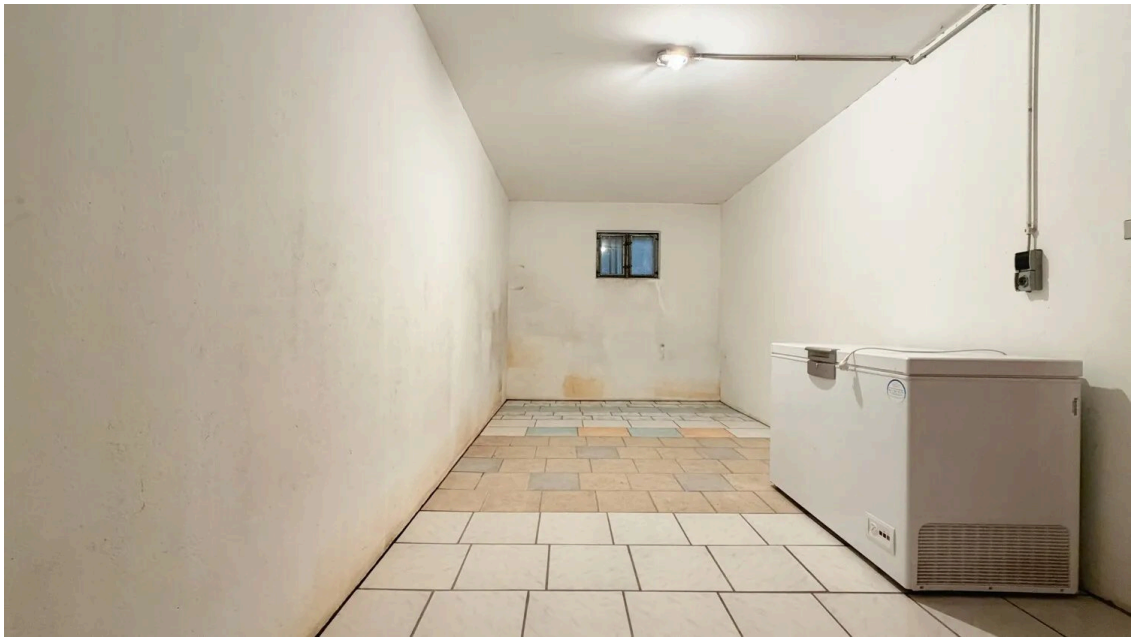




Objektnummer: 26296004 - 78564 Reichenbach am Heuberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26296004 - 78564 Reichenbach am Heuberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26296004 - 78564 Reichenbach am Heuberg

Ein erster Eindruck

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und idyllischem Ausblick

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung verbindet großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine naturnahe Lage. Auf einem ca. 785 m² großen Grundstück bietet die im Jahr 1983 errichtete Immobilie rund 153 m² Wohnfläche und insgesamt 8 Zimmer.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss empfängt Sie mit einer großzügigen Diele. Die Küche mit heller Einbauküche grenzt direkt an das Esszimmer an. Das angrenzende Wohnzimmer überzeugt mit viel Tageslicht und einem gemütlichen Kachelofen. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, überdachte Terrasse mit schönem Ausblick über die umliegende Landschaft. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende. 3 weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot.

Im Dachgeschoss befindet sich die Einliegerwohnung, die sich ideal für Mehrgenerationenwohnen oder eine Vermietung eignet. Sie verfügt über eine Küche, 2 Zimmer, ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon sowie ein Badezimmer mit Duschbadewanne und WC. Für eine besonders behagliche Atmosphäre und wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt hier ein eigener Kachelofen, der zudem eine clevere Heizungsoption bietet. Vom Balkon eröffnet sich ein schöner Blick über die umliegenden Gärten und die reizvolle Landschaft.

Der großzügige Garten bietet viel Raum für individuelle Gestaltung und ist durch Hecken teilweise blickgeschützt. Ob als Spielfläche, Rückzugsort oder persönlicher Gartenbereich – hier bestehen vielfältige Möglichkeiten. Ein Gartenhaus mit überdachtem Eingangsbereich sowie ein separater Geräteschuppen bieten zusätzlichen Stauraum.

Das Untergeschoss verfügt über einen Hobbyraum, 2 Kellerräume, einen Vorratsraum, den Heizraum sowie einen zusätzlichen Hauswirtschaftsraum mit integrierter Werkbank. Damit stehen ausreichend praktische Neben- und Abstellflächen zur Verfügung, die sich auch für Hobbys oder handwerkliche Tätigkeiten eignen.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre großzügige Raumaufteilung, die separate Einliegerwohnung, den weitläufigen Garten und den idyllischen Ausblick. Sie bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer, die Wohnen mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Die vorhandene Zentralheizung der Firma Bauknecht ist eine Stromheizung aus dem Baujahr. Daher empfiehlt sich die Modernisierung, beispielsweise auf eine Pelletheizung, unter der Nutzung von staatlichen Förderungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 26296004 - 78564 Reichenbach am Heuberg

Ausstattung und Details

- 2 Bäder
- 2 Einbauküchen
- 1 separates Gäste-WC
- Kachelofen im EG / Holzofen im DG
- Terasse
- Balkon
- großzügiger Garten
- Gartenhaus
- Geräteschuppen
- Einzelgarage

Objektnummer: 26296004 - 78564 Reichenbach am Heuberg

Alles zum Standort

Die Gemeinde Reichenbach am Heuberg liegt im Landkreis Tuttlingen im südwestlichen Baden-Württemberg und ist Teil der landschaftlich besonders reizvollen Schwäbischen Alb, genauer des Großen Heubergs. Mit ca. 512 Einwohnern bietet Reichenbach am Heuberg eine überschaubare, familiäre Atmosphäre und ein gewachsenes dörfliches Miteinander.

Trotz der ruhigen, ländlichen Lage ist Reichenbach am Heuberg gut an das regionale Straßennetz angebunden. Die umliegenden Gemeinden und Mittelzentren sind schnell erreichbar, zudem bestehen regelmäßige Busverbindungen in die Nachbarorte.

Für Familien bietet Reichenbach am Heuberg eine wohnortnahe Grundschule. Ein Kindergarten befindet sich im benachbarten Egesheim, während weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien in den nahegelegenen Heuberggemeinden Gosheim und Wehingen sowie in weiteren umliegenden Mittelzentren angesiedelt sind. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung, Apotheken, gastronomische Angebote und weitere Dienstleister sind ebenfalls in den Nachbarorten gut erreichbar und sichern eine umfassende Versorgung im Alltag.

Die naturnahe Umgebung eröffnet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Ob Spaziergänge, Wanderungen oder Radtouren – die reizvolle Landschaft bietet zu jeder Jahreszeit einen hohen Freizeitwert.

Insgesamt verbindet Reichenbach am Heuberg naturnahes, ruhiges Wohnen mit einer guten infrastrukturellen Anbindung und einem hohen Erholungswert und stellt damit einen attraktiven Wohnstandort für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber gleichermaßen dar.

Objektnummer: 26296004 - 78564 Reichenbach am Heuberg

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: 26296004 - 78564 Reichenbach am Heuberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Clemens Kaleitzis

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen
Tel.: +49 7433 - 30 81 210
E-Mail: balingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com