

**Eningen unter Achalm**

# Gepflegtes Architektenhaus mit Achalmblick, Sauna & vielseitigem Nutzungskonzept

**Objektnummer: 26362229**



**KAUFPREIS: 949.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 226 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 690 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm**

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

Objektnummer: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm

## Auf einen Blick

Objektnummer	26362229	Kaufpreis	949.000 EUR
Wohnfläche	ca. 226 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1981	Modernisierung / Sanierung	2025
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 107 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	151.03 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.04.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm**

## Ein erster Eindruck

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

Gepflegtes Architekten-Einfamilienhaus mit Achalmblick, Sauna & vielseitigem Nutzungskonzept

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 226 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 690 m<sup>2</sup> großen gepflegt angelegtem Grundstück. Geplant von Architekt Werner Schwarz & Partner (Pfullingen), präsentiert sich die Immobilie dank laufender Instandhaltung und geplanter Modernisierung seit 2002 in sehr gutem Zustand. Im Inneren des Hauses überzeugt die Ausstattung durch hochwertigen Kellenputz an den Wänden. Die zwei separaten Kaminöfen, von denen einer aktuell in Betrieb ist und der andere reaktiviert werden kann, schaffen nicht nur eine angenehme Atmosphäre, sondern sorgen auch in der kalten Jahreszeit für zusätzliche Behaglichkeit.

Die Highlights im Überblick:

7 Zimmer (4 Schlafzimmer) – ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen

Elternbad mit Sauna für privaten Wellnesskomfort

Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima im Erdgeschoss (Heizkörper im Obergeschoss)

Zwei Kaminöfen (einer aktiv, einer reaktivierbar) für gemütliche Atmosphäre

Flexible Nutzung: Obergeschoss als Einliegerwohnung oder Homeoffice möglich

Heller Wohnbereich mit Kellenputz

Drei Außensitzplätze mit ruhigem Achalmblick in naturnaher Umgebung

Doppelgarage mit direktem Hauszugang + zusätzliches Carport

Das Haus verbindet großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine ruhige Top-Lage mit hohem Erholungswert.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie in Top-Lage mit Achalmblick.

**Objektnummer: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm**

## Ausstattung und Details

- Kellenputz
- Erdgeschoss mit installierter Fußbodenheizung
- zwei separate Kaminöfen (einer ist aktiv - zweiter könnte reaktiviert werden)
- Haus von Architekt Werner Schwarz & Partner (Pfullingen) entworfen
- Elternbad mit Sauna, Badewanne, Dusche, WC und Bidet und zwei Waschbecken
- drei Außensitzplätze
- Obergeschoß kann als "Einliegerwohnung" genutzt werden
- Doppelgarage mit elektrischen Torantrieb und direktem Haus- als auch Gartenzugang
- Wallbox für E-Auto´s
- Carport
- Grundsteuer für 2026 lag bei 855,82 €
- Gebühr für die Abfallentsorgung liegt bei 661,09 € pro Jahr

**Objektnummer: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm**

## Alles zum Standort

Eningen unter Achalm überzeugt durch seine attraktive Lage am Fuße der Achalm und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe.

Die Gemeinde zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität, eine gewachsene Infrastruktur sowie ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsangebot aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind vor Ort vorhanden und bequem erreichbar.

Durch die direkte Nähe zur Stadt Reutlingen sowie die gute Anbindung an die Region bis nach Stuttgart ist Eningen sowohl für Pendler als auch für Familien besonders attraktiv.

Fazit: Ein gefragter Wohnstandort mit hohem Freizeitwert in naturnaher Lage und gleichzeitig hervorragender Anbindung an die umliegenden Städte.

**Objektnummer: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: [reutlingen@von-poll.com](mailto:reutlingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)