

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

Objektnummer: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Flüssiggas</b>	Endenergiebedarf	<b>151.03 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>23.04.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>E</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1981</b>

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 (Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können. +++**

**Gepflegtes Architektenhaus mit Achalmblick, Sauna & flexiblem Wohnkonzept**

**Dieses großzügige Architekten-Einfamilienhaus mit ca. 226 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch seine ruhige Wohnlage, den herrlichen Achalmblick und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Geplant vom Architekturbüro Werner Schwarz & Partner aus Pfullingen, präsentiert sich die Immobilie dank laufender Instandhaltung und Modernisierung in einem sehr gepflegten Zustand.**

**Das ca. 690 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet mehrere sonnige Außensitzplätze in naturnaher Umgebung. Hochwertiger Kellenputz, zwei Kaminöfen sowie die Fußbodenheizung im Erdgeschoss schaffen ein angenehmes und wohnliches Ambiente.**

**Highlights im Überblick:**

**7 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer**

**Flexible Nutzung, z. B. als Mehrgenerationenhaus oder mit Einliegerbereich/Homeoffice  
Elternbad mit Sauna**

**Zwei Kaminöfen (einer aktiv, einer reaktivierbar)**

**Fußbodenheizung im Erdgeschoss**

**Doppelgarage mit direktem Hauszugang + Carport**

**Ruhige Wohnlage mit traumhaftem Achalmblick**

**Eine besondere Immobilie mit viel Platz, Flexibilität und hoher Wohnqualität.**

**Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.**

**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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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