



Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ??????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ??? ??????

?????? ????????	<b>25079047</b>	???? ??????	<b>795.000 EUR</b>
??????????	<b>ca. 164 m<sup>2</sup></b>	??????????	<b>Käuferprovision</b>
????? ??????	????????????? ??????		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
?????????	<b>5</b>		<b>MwSt.) des</b>
?????????? ???	<b>3</b>		<b>beurkundeten</b>
?????????		???????? ????????????	<b>Kaufpreises</b>
?????????	<b>2</b>	?????????????????????	???????
????? ??????????????	<b>2019</b>	?????	<b>ca. 31 m<sup>2</sup></b>
????? ??????????????	<b>1 x ??????????? ??????</b>	???????	<b>????????, WC</b>
	<b>?????????????, 2 x</b>		<b>?????????????, ??????,</b>
	<b>????????</b>		<b>?????????</b>

Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?????????? ???? ?

????????? ?????????	?????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ??????????	?????	?????? ?????? ??????????	79.75 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ?????????????? ?????? ??	10.09.2035	????????? ????????????? ?????????	C
???? ??????????	?????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2017

Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP

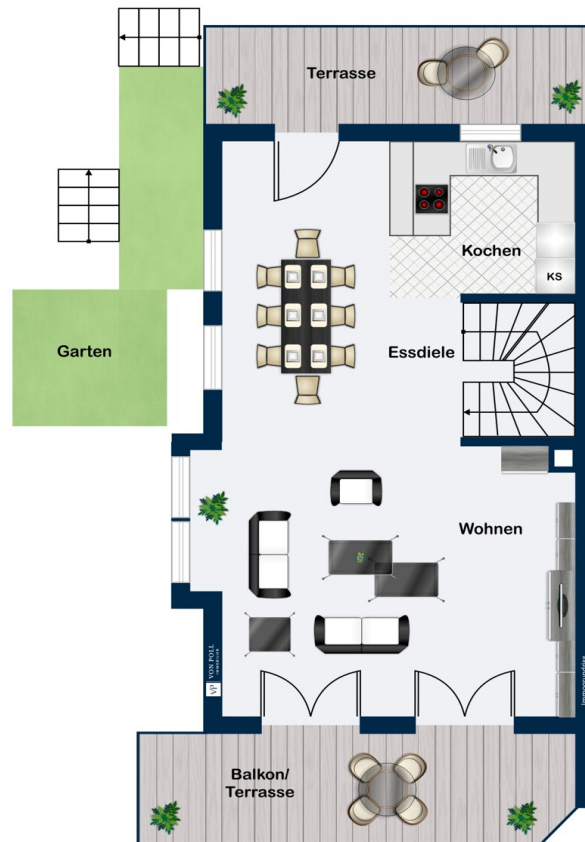
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

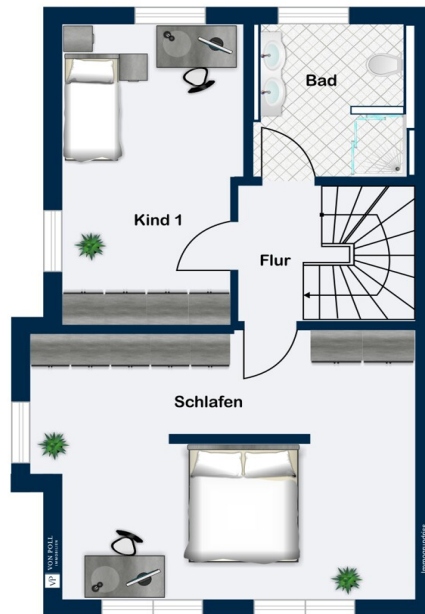
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

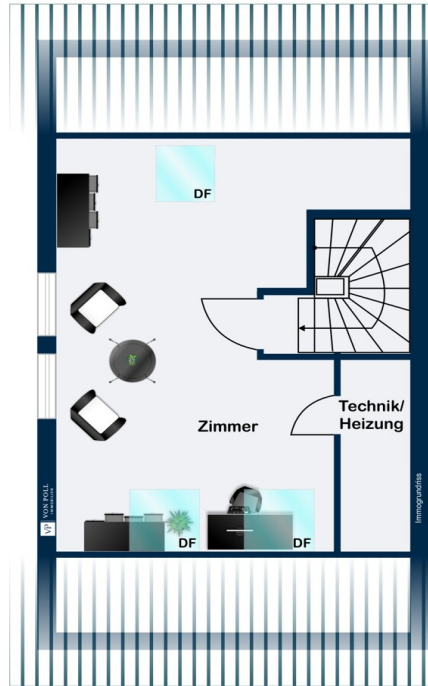
Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

??????









Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

**???**

???? ?????? ?? ??? ?? ??????? ?????, ?? ????? ????????? ?????? ?????????? ??  
????????????????? ?????? ?? ??? ?????????? ??????????. ??? ? ??-????????? ?????????,  
????????????????? ?? 2019, ?????????? ?? ?????? ?????????? ?? ?????? ??? ??????????  
?? ?????????? ????. ?? ?? ?????????????? ?????????? ??????? 164 ??. ?? ?????????? ???????  
417 ?., ??? ? ? ?????? ?????????? ?????? ??? ???? ?????? ??????. ??????????, ??  
????? ?????????????? ?? ?? ?????????????????? ?????????????? ???. ?????????????? ?????????  
????????? ?????????? ?????????, ?? ?????? ?????????? ?? ?????????????????? ?? ?????????? ????????? - ??  
?????????????, ?????????? ?????????, ?????????? ?????????????? ? ??????. ?????? ?? ??? ? ? ???????  
????????, ? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????? ??  
????????, ?????????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????? ???. ?  
?????? ??????????, ?????????? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?  
????????????????? ?????? ?? ?????? ?? ?????????????? ?????????????? ??????????. ?? ??, ?????? ??????  
?????????? ?? ?????????, ? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ??? ?  
?????????????? ?????? ?? ??????????? ?? ?????????, ??????????????? ???. ?? ?????????????????? ??  
?? ?????????? ??????????????? ?????? ?????????? ??????????????. ? ?????????? ??????????????  
?????????? ??????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????? ?? ?? ? ? ??????. ? ??????????????????  
?????? ?????????????????? ?????? ??????????????, ?? ?????????? ?????? ?????????????????? ?????? ??  
?? ?????? ??????. ? ?????????????? ?????? "C" ?????????????????, ?????? ?????, ?? ? ? ??????  
????????, ?? ?????? ??????????? ?????????? ?? ?????? ?? ? ?????????? ?????????? ??????????. ??  
?????? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????? ? ? ? ? ?????????? ?? ? ? ?????????? ?  
????? ?????????????? ??????. ?? ?????? ?????????????? ?????? ?????? ?????? ?????????????? ?????  
????????? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????????????? ? ?????????????????????? ?? ?? ?????????????? ??  
????? ??????. ? ?????????????????????? ?????? ?????????????? ?? ?????? ?????????????? ?????? ?? ?????????? ??  
????? ?? ? ?????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????  
????????? ?? ??????????. ?????????, ?????? ? ??-????????????? ?????????, ?? ? ? ?????? ?????????????  
????????????????????? ??, ?? ?????????????? ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????????? ??????,  
????????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????? ?? ?????????????????????? ??????????. ?? ?????????????? ??  
????? ?????? ?? ? ? ?????? ?????????????????? ?????? ?? ? ?????????? ??????????. ?????????????????? ??  
?? ?????????? ???!

**Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

**?????????????? ??? ????????**

**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**

**Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

**???? ???? ???? ????????????**

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 Steinackerstraße 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

**????? ?????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 79.75 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

**?????????? ???? ?????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ???:

**Tobias Burkard**

---

**Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen**

**Tel.: +49 711 - 39 68 60 02**

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

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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