

Reichenbach an der Fils

# Ημι-ανεξάρτητη κατοικία με φωτεινό δάπεδο και κήπο και πανοραμική βεράντα

Αριθμός ακινήτου: 25079047



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 795.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 164 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 417 m<sup>2</sup>

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

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25079047	Τιμή αγοράς	795.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 164 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	5	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 31 m <sup>2</sup>
Κατάσταση του ακινήτου	3	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Μπαλκόνι
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	2019		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	79.75 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	10.09.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2017

Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Το ακίνητο



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

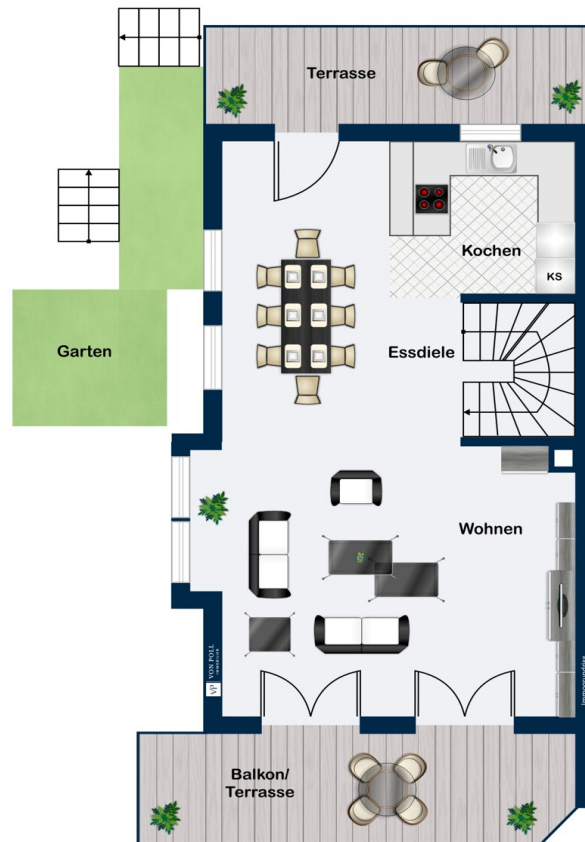
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

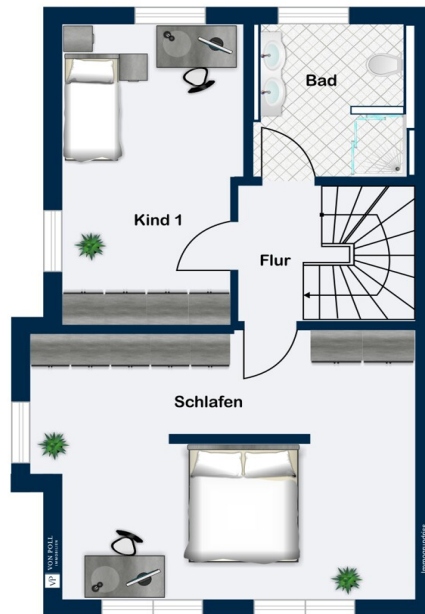
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

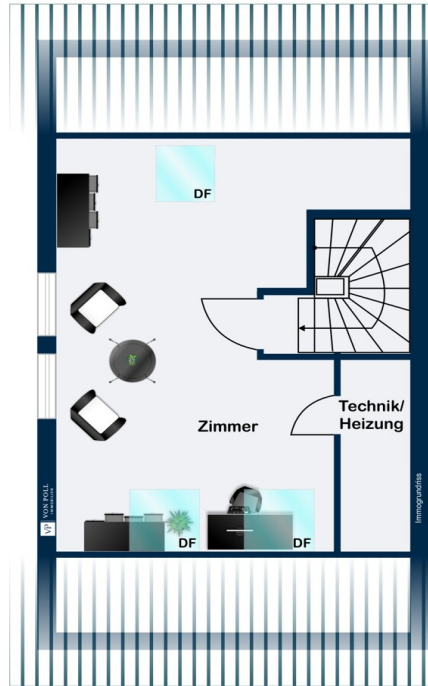
Αριθμός ακινήτου: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Κάτοψη









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**

## Μια πρώτη εντύπωση

Καλώς ορίσατε σε αυτό το μοντέρνο σπίτι, το οποίο συνδυάζει μέγιστη άνεση διαβίωσης με αποτελεσματικές παροχές σε ένα ελκυστικό περιβάλλον. Αυτή η ημι-ανεξάρτητη κατοικία, κατασκευασμένη το 2019, βρίσκεται σε άριστη κατάσταση και πληροί όλες τις απαιτήσεις της σύγχρονης ζωής. Με μια γενναιόδωρη επιφάνεια περίπου 164 τ.μ. και οικόπεδο περίπου 417 τ.μ., αυτό το ακίνητο προσφέρει άφθονο χώρο για ατομική έκφραση. Μπαίνοντας, το σπίτι εντυπωσιάζει με την καλοσχεδιασμένη διαρρύθμισή του: Διατίθενται συνολικά τέσσερα φωτεινά δωμάτια, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν με διάφορους τρόπους - ως υπνοδωμάτια, παιδικά δωμάτια, δωμάτια επισκεπτών ή γραφείο. Εκτός από αυτά τα τέσσερα δωμάτια, ο φιλόξενος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας αποτελεί την καρδιά του σπιτιού, δημιουργώντας μια ευχάριστη ατμόσφαιρα με τον ανοιχτό σχεδιασμό του. Η υψηλής ποιότητας, ανοιχτή κουζίνα είναι εξοπλισμένη με σύγχρονες συσκευές και θα ικανοποιήσει ακόμη και τους πιο φιλόδοξους οικιακούς μάγειρες. Από εδώ, έχετε άμεση πρόσβαση στη βεράντα, η οποία σας προσκαλεί να περάσετε χαλαρωτικές ώρες σε εξωτερικούς χώρους και προσφέρει μια υπέροχη, ανεμπόδιστη θέα. Τα χαρακτηριστικά και οι τεχνικές λεπτομέρειες είναι ιδιαίτερα αξιοσημείωτα: Η σύγχρονη ενδοδαπέδια θέρμανση εξασφαλίζει ένα ευχάριστο εσωτερικό κλίμα σε όλο το σπίτι. Η ανακαινισμένη σοφίτα περιλαμβάνει επίσης κλιματισμό, που εγγυάται άνετες θερμοκρασίες ακόμα και τις ζεστές μέρες. Η ενεργειακή κλάση "C" υποστηρίζεται, μεταξύ άλλων, από ένα ηλιακό σύστημα, το οποίο συμβάλλει σημαντικά στη μείωση του τρέχοντος κόστους ενέργειας. Δύο πλήρως εξοπλισμένα μπάνια προσφέρουν άνεση σε όλη την οικογένεια και τους επισκέπτες. Ένας ανελκυστήρας εμπορευμάτων παρέχει εύκολη πρόσβαση από το επίπεδο του γκαράζ στην μπροστινή πόρτα. Στο γκαράζ διατίθεται επίσης ένας επιτοίχιος φορτιστής για γρήγορη φόρτιση ηλεκτρικού οχήματος, υπογραμμίζοντας τον βιώσιμο χαρακτήρα αυτού του σπιτιού. Ο καλοδιατηρημένος κήπος επεκτείνει τον χώρο διαβίωσης

μέσα στο πράσινο και είναι ένα ιδανικό μέρος για ώρες χαλάρωσης ή κοινωνικοποίησης με την οικογένεια και τους φίλους. Η μεγάλη βεράντα παίζει κεντρικό ρόλο και είναι ιδανική για δείπνο στο ύπαιθρο το καλοκαίρι. Συνολικά, αυτή η ημι-ανεξάρτητη κατοικία, με τα υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικά της, τον προσεγμένο σχεδιασμό και τις βιώσιμες ενεργειακές λύσεις, παρέχει την ιδανική βάση για άνετη και μελλοντοστρεφή διαβίωση. Σας προσκαλούμε να δείτε μόνοι σας τα πολλά πλεονεκτήματα αυτού του σύγχρονου σπιτιού. Ανυπομονούμε για το ερώτημά σας!

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

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

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

## Άλλες πληροφορίες

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**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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