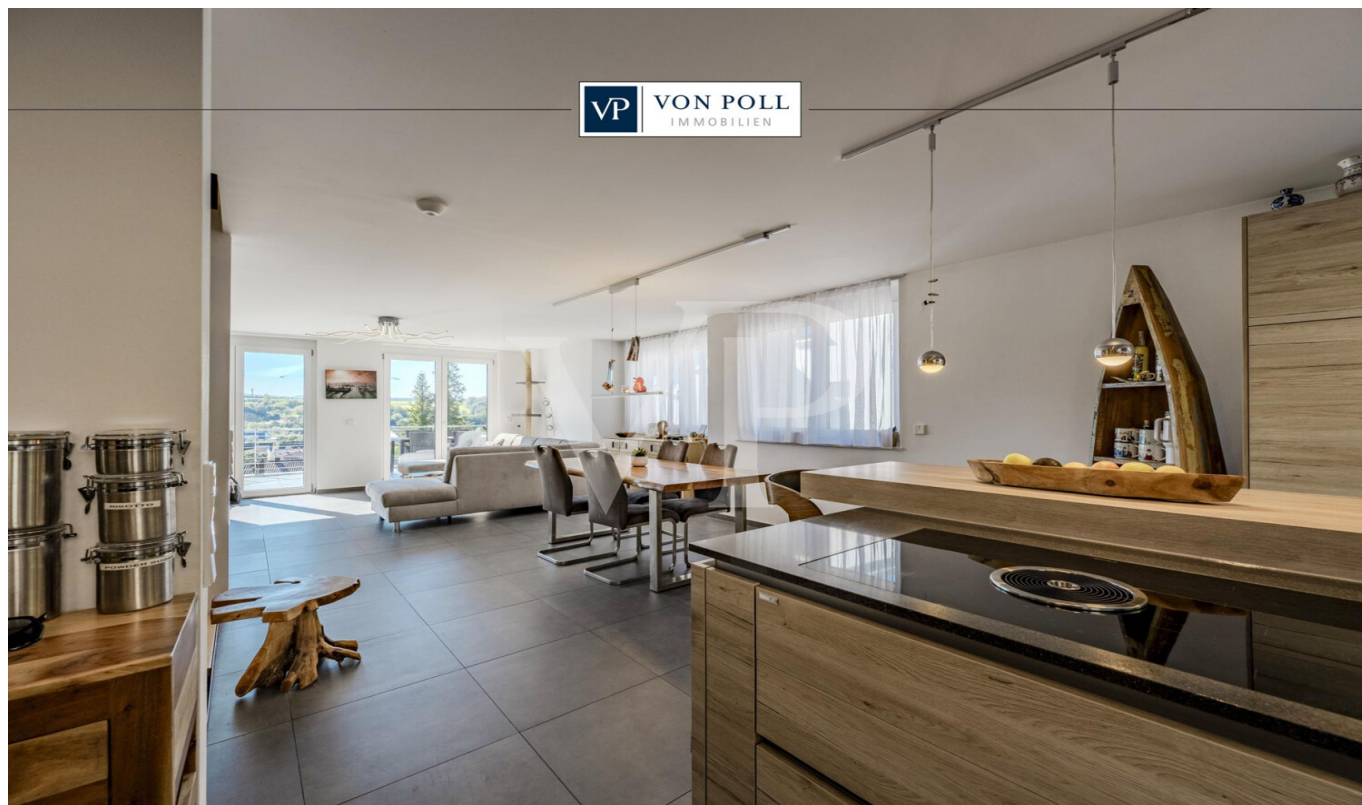


Reichenbach an der Fils

# Fényárban úszó ikerház kerttel és panorámás terasszal

VP azonosító: 25079047



VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 164 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 417 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25079047                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 164 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 5                                    |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 2019                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 795.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Ikerház fele                                                              |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszeru                                                                   |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 31 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély                         |

VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 10.09.2035 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 79.75 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2017                       |



**VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

## Az ingatlan



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

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)

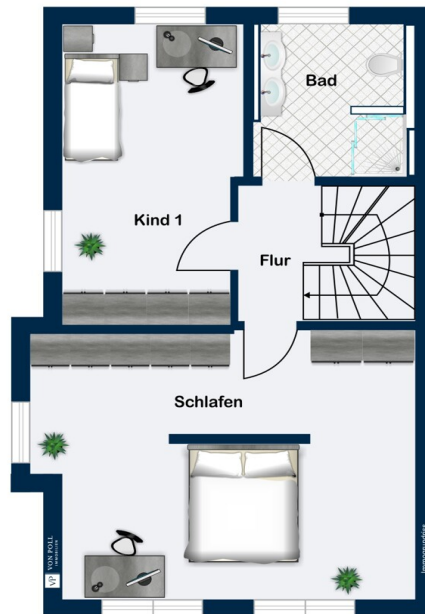


VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils

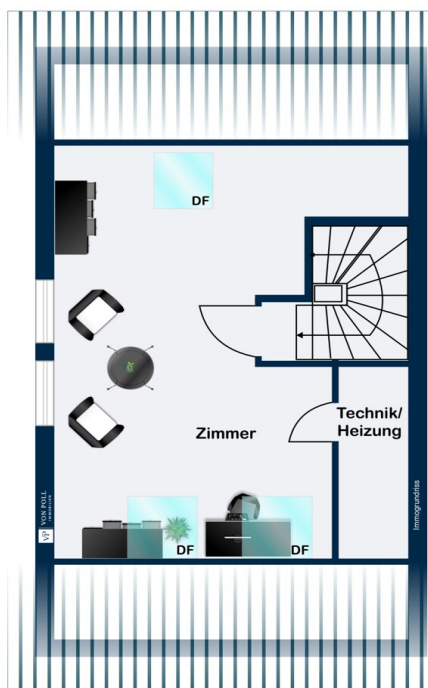
## Alaprajzok











Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

## Az első benyomás

Üdvözljük ebben a modern otthonban, amely a maximális lakhatási kényelmet hatékony felszereltséggel ötvözi vonzó környezetben. Ez a 2019-ben épült ikerház makulátlan állapotban van, és megfelel a modern élet minden követelményének. A tágas, körülbelül 164 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel és a körülbelül 417 m<sup>2</sup>-es telekmérettel ez az ingatlan bőséges teret kínál az egyéni kifejezéshez. Belépéskor a ház lenyűgözi a jól megtervezett elrendezésével: Összesen négy világos szoba áll rendelkezésre, amelyek sokféleképpen használhatók – hálósobaként, gyerekszobaként, vendégsobaként vagy irodaként. E négy szoba mellett a hívogató nappali és étkező alkotja az otthon szívét, nyitott tere kialakításával kellemes hangulatot teremtve. A kiváló minőségű, nyitott konyha modern gépekkel van felszerelve, és még a legambiciózusabb házi szakácsokat is kielégíti. Innen közvetlenül a teraszra juthat, amely pihentető órák eltöltésére csábít a szabadban, és csodálatos, akadálytalan kilátást kínál. A jellemzők és a műszaki részletek különösen figyelemre méltóak: A modern padlófűtés kellemes beltéri klímát biztosít az egész házban. Az átalakított tetőtér légkondicionálóval is felszerelt, amely garantálja a kellemes hőmérsékletet még a forró napokon is. A "C" energiahatékonysági osztályt többek között egy napelemből álló rendszer támogatja, amely jelentősen hozzájárul a folyamatos energiaköltségek csökkentéséhez. Két teljesen felszerelt fürdőszoba biztosítja a kényelmet az egész család és a vendégek számára. A teherlift kényelmes hozzáférést biztosít a garázsszintre a bejárati ajtóhoz. A garázsban egy fali töltőállomás is rendelkezésre áll az elektromos járművek gyors töltéséhez, ami kiemeli az otthon fenntartható jellegét. A gondozott kert kiterjeszti a lakóteret a zöldbe, és ideális hely a pihentető órákra vagy a családdal és barátokkal való társasági életre. A nagyméretű terasz központi szerepet játszik, és tökéletes a szabadtéri étkezéshez nyáron. Összességében ez az ikerház, kiváló minőségű berendezéseivel, átgondolt tervezésével és fenntartható energiamegoldásaival, ideális alapot nyújt a kényelmes és jövőorientált élethez. Meghívjuk Önt, hogy gyozodjon meg róla saját szemével ennek a modern otthonnak a számos előnyéről. Várjuk érdeklődését!

**VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

## **Részletes felszereltség**

**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**



**VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

## Minden a helyszínról

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 Rissalbe 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.

**VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

## **További információ / adatok**

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**VP azonosító: 25079047 - 73262 Reichenbach an der Fils**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Tobias Burkard**

---

**Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen**

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

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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