

Eningen unter Achalm

# Gepflegtes Architektenhaus mit Achalmblick, Sauna & vielseitigem Nutzungskonzept

Codice oggetto: 26362229



PREZZO D'ACQUISTO: 949.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 226 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 690 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26362229
Superficie netta	ca. 226 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	949.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 107 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm**

## Dati energetici

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Gas liquido</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>151.03 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>23.04.2036</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>E</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1981</b>

Codice oggetto: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm

## La proprietà



Codice oggetto: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm

## La proprietà



Codice oggetto: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm

## La proprietà



Codice oggetto: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm

## La proprietà



**Codice oggetto: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm**

## Una prima impressione

+++ 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.**

**Codice oggetto: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

**Codice oggetto: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Werner Enzmann**

---

**Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen**

**Tel.: +49 7121 - 36 49 794**

**E-Mail: reutlingen@von-poll.com**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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