

Eningen unter Achalm

# Dachgeschoßwohnung 5 Zimmer mit Achalmblick

Codice oggetto: 26362239



PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127 m<sup>2</sup> • VANI: 5

**Codice oggetto: 26362239 - 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: 26362239 - 72800 Eningen unter Achalm**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26362239</b>
Superficie netta	<b>ca. 127 m<sup>2</sup></b>
Piano	<b>3</b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1986</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Parcheggio interrato</b>

Prezzo d'acquisto	<b>495.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Attico</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualficazione	<b>2019</b>
Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 9 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 26362239 - 72800 Eningen unter Achalm

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>73.00 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>11.04.2029</b>	Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1986</b>

Codice oggetto: 26362239 - 72800 Eningen unter Achalm

## La proprietà



Codice oggetto: 26362239 - 72800 Eningen unter Achalm

## La proprietà



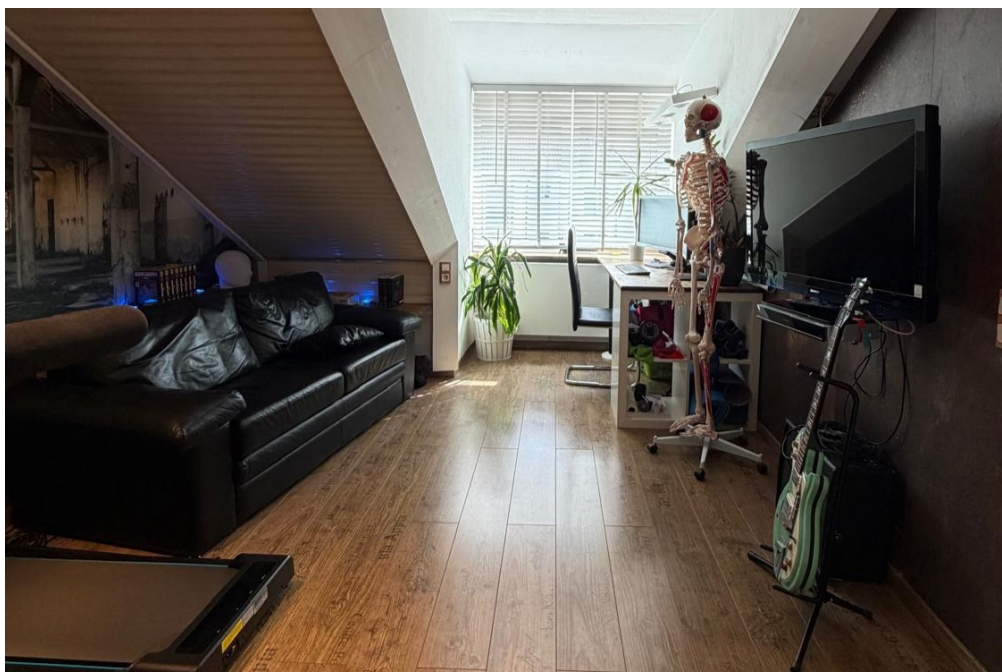
Codice oggetto: 26362239 - 72800 Eningen unter Achalm

## La proprietà



Codice oggetto: 26362239 - 72800 Eningen unter Achalm

## La proprietà



Codice oggetto: 26362239 - 72800 Eningen unter Achalm

## La proprietà



Codice oggetto: 26362239 - 72800 Eningen unter Achalm

## La proprietà



**Codice oggetto: 26362239 - 72800 Eningen unter Achalm**

## Una prima impressione

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können  
+++

das Wichtigste vorab:

- Dachgeschosswohnung
- Ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmer
- Offener Wohn-/Essbereich
- moderne Einbauküche
- Balkon mit Abendsonne
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Badewanne, Dusch-WC und Fußbodenheizung
- separates Gäste WC
- Ruhige, zentrale Lage mit Einkauf & Sportanlagen fußläufig
- Tiefgaragenstellplatz

Diese großzügige Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Wohnkonzept für anspruchsvolle Käufer. Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter drei separate Schlafzimmer, eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Rückzugsorte, Arbeitsbereich oder Raum für die Familie.

Der klare Grundriss der Wohnung sorgt für eine sinnvolle Aufteilung aller Bereiche. Der Flur trennt die unterschiedlichen Räume auf intelligente Weise, sodass Privatsphäre und Gemeinschaftsbereiche optimal voneinander abgegrenzt sind. Schon beim Betreten der Wohnung überzeugt der offene Wohn- und Essbereich durch seine großzügige Gestaltung und einem praktischen Hochbett. Hier findet das Leben statt – gemeinsames Essen, Entspannen oder Gäste empfangen werden zum Erlebnis. Die integrierte, voll ausgestattete Einbauküche mit fügen sich harmonisch in den Raum ein und bietet ideale Voraussetzungen für kulinarische Kreativität und gesellige Stunden.

Ein Highlight der Wohnung ist der Balkon mit Südwestausrichtung und Achalmblick, der besonders in den Mittags- und Abendstunden zu Sonnenmomenten einlädt. Ob Sie den Tag entspannt ausklingen lassen, mit Freunden zusammensitzen oder einfach den Blick in die Ferne schweifen lassen möchten: Hier finden Sie genau das richtige Ambiente.

Das Badezimmer mit Fußbodenheizung präsentiert sich modern und hochwertig ausgestattet. Neben einer bodentief begehbaren Dusche stehen Ihnen auch eine Badewanne mit TV sowie ein Dusch-WC zur Verfügung – Tageslicht sorgt zudem für eine angenehme

**Atmosphäre. Zusätzlich ergänzt ein äußerst großzügiges Gäste-WC mit Fenster den Wohnkomfort. So sind auch Gäste bestens untergebracht und profitieren von zusätzlichen Annehmlichkeiten.**

**Die Dachgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen, doch zentralen Lage. Direkt vor der Haustür eröffnet sich die Balance zwischen städtischem Leben und angenehmer Zurückgezogenheit – ein Aspekt, der besonders das Lebensgefühl unterstreicht. Die wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, sodass Sie tägliche Besorgungen bequem ohne Auto erledigen können.**

**Parkplatzsuche gehört der Vergangenheit an: Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen jederzeit einen sicheren und komfortablen Stellplatz bietet. So beginnt und endet Ihr Tag stets entspannt, ohne lästige Parkplatzsuche und mit maximaler Flexibilität.**

**Zusammenfassend bietet diese Dachgeschosswohnung ein ansprechendes Gesamtpaket für alle, die Wert auf Großzügigkeit, moderne Ausstattung und eine zentrale, gleichzeitig ruhige Wohnlage legen. Lassen Sie sich vor Ort von den durchdachten Details und der einladenden Atmosphäre überzeugen und vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin.**

**Diese ständig renovierte und sofort bezugsfertige Dachgeschosswohnung vereint Modernität, Funktionalität und Komfort.**

**Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder Ihren persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.**

**Codice oggetto: 26362239 - 72800 Eningen unter Achalm**

## **Dettagli dei servizi**

- Dachgeschosswohnung
- Balkon mit Westausrichtung um die Mittags- und Abendsonne zu genießen
- voll ausgestattete Einbauküche
- offener Wohn- und Essbereich
- Gäste-WC mit Tageslichtspot
- modernes Badezimmer mit Fußbodenheizung, bodentiefer begehbare Dusche, Badewanne und Dusch-WC
- klar konzipierter Grundriss mit sinniger Aufteilung getrennt durch den Flur
- kein Parkplatzsuchen - Tiefgaragenstellplatz inklusive
- ruhige, doch zentrale Lage
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar

**Codice oggetto: 26362239 - 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: 26362239 - 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)**