

Eningen unter Achalm

# Gepflegtes Architektenhaus mit Achalmblick, Sauna & vielseitigem Nutzungskonzept

Número da propriedade: 26362229



PREÇO DE COMPRA: 949.000 EUR • ÁREA: ca. 226 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 690 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm

## Numa vista geral

Número da propriedade	26362229	Preço de compra	949.000 EUR
Área	ca. 226 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 107 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1981	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás liquefeito	Procura final de energia	151.03 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.04.2036	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1981

Número da propriedade: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm

## O imóvel



Número da propriedade: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm

## O imóvel



Número da propriedade: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm

## O imóvel



Número da propriedade: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm

## O imóvel



**Número da propriedade: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm**

## Uma primeira impressão

+++ 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.**

**Número da propriedade: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm**

## **Detalhes do equipamento**

- 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

**Número da propriedade: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm**

## **Tudo sobre a localização**

**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.

**Número da propriedade: 26362229 - 72800 Eningen unter Achalm**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Werner Enzmann**

---

**Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen**

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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