

Reichenbach an der Fils – Reichenbach/Fils

## \* Großzügige Unternehmervilla mit Schwimmbad, Fernblick und Garagen \*

Número de propiedad: 23081019



PRECIO DE COMPRA: 1.397.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 501,6 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.376 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23081019 - 73262 Reichenbach an der Fils – Reichenbach/Fils

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23081019 - 73262 Reichenbach an der Fils – Reichenbach/Fils

## De un vistazo

|                       |                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad   | 23081019                                       |
| Superficie habitable  | ca. 501,6 m²                                   |
| Tipo de techo         | Techo a dos aguas                              |
| Ocupación a partir de | Previo acuerdo                                 |
| Habitaciones          | 6.5                                            |
| Dormitorios           | 4                                              |
| Baños                 | 3                                              |
| Año de construcción   | 1964                                           |
| Tipo de aparcamiento  | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje |

|                                |                                                                                                         |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 1.397.000 EUR                                                                                           |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                               |
| Modernización / Rehabilitación | 1999                                                                                                    |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                                                 |
| Método de construcción         | Sólido                                                                                                  |
| Espacio utilizable             | ca. 145 m²                                                                                              |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 23081019 - 73262 Reichenbach an der Fils – Reichenbach/Fils

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | OEL                            |
| Certificado energético válido hasta | 30.07.2033                     |
| Fuente de energía                   | Aceite                         |

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Certificado energético         | Certificado energético |
| Demanda de energía final       | 125.72 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética | D                      |

Número de propiedad: 23081019 - 73262 Reichenbach an der Fils – Reichenbach/Fils

## La propiedad





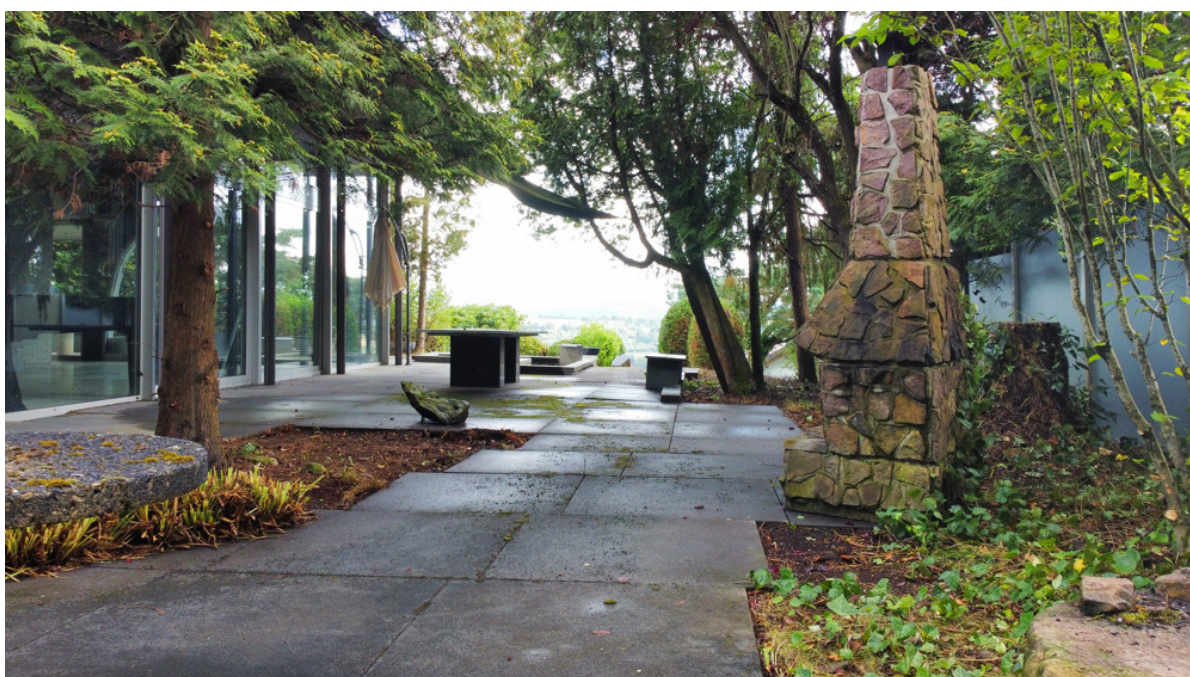
Número de propiedad: 23081019 - 73262 Reichenbach an der Fils – Reichenbach/Fils

## La propiedad



Número de propiedad: 23081019 - 73262 Reichenbach an der Fils – Reichenbach/Fils

## La propiedad





Número de propiedad: 23081019 - 73262 Reichenbach an der Fils – Reichenbach/Fils

## La propiedad





Número de propiedad: 23081019 - 73262 Reichenbach an der Fils – Reichenbach/Fils

## La propiedad



Número de propiedad: 23081019 - 73262 Reichenbach an der Fils – Reichenbach/Fils

## La propiedad



**WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 DARLEHENSGEBERN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,53% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung 3,44% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener Sollzins | effektiver Jahreszins |
|-----------------|---------------------|-----------------------|
| 5 Jahre         | 3,88% p.a.          | 4,01% p.a.            |
| 10 Jahre        | 3,44% p.a.          | 3,53% p.a.            |
| 30 Jahre        | 4,06% p.a.          | 4,16% p.a.            |

Stand per 03.07.2023

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Número de propiedad: 23081019 - 73262 Reichenbach an der Fils – Reichenbach/Fils

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Stuttgart | Mörikestraße 15 | 70178 Stuttgart | [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | [www.von-poll.com/stuttgart](http://www.von-poll.com/stuttgart)

Número de propiedad: 23081019 - 73262 Reichenbach an der Fils – Reichenbach/Fils

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine gepflegte Villa in ruhiger und begehrter Lage. Das Einfamilienhaus umfasst eine Wohnfläche von ca. 501,6 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1376 m<sup>2</sup>. Das Baujahr der Immobilie liegt im Jahr 1964, jedoch wurde sie im Jahr 1999 umfassend modernisiert und bietet daher ein modernes und komfortables Wohnambiente. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt 6,5 Zimmer und 3 Bäder. Ein Highlight der Immobilie ist das Schwimmbad mit Dusche und Sauna, welches ein besonderes Ambiente zum Entspannen und Wohlfühlen bietet. Darüber hinaus befindet sich ein gemütlicher Kaminofen im Wohnbereich, der an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt. Die Ausstattung der Villa ist gehoben und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Die großzügige, bodentiefe Verglasung im Wohnbereich bietet eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Küchen im Erd- und Dachgeschoss sind modern und hochwertig mit Markengeräten ausgestattet und verfügen über eine praktische Bar. Die verschiedenen Bodenbeläge, wie Marmorplatten im Wohn-, Ess- und Kochbereich, Teppichboden in den Schlafräumen und Fliesen in den Bädern und WCs, sorgen für ein gelungenes Gesamtbild der Immobilie. Das Schwimmbad ist ebenfalls gefliest, während das Untergeschoss mit Granit- und Fliesenboden versehen ist. Das Haus besticht zudem durch sehr großzügige Außenbereiche. Eine übergroße, umlaufende Terrasse mit Wasserspiel lädt zum Verweilen ein; vom Balkon im Dachgeschoss genießt man einen herrlichen Blick bis auf die Schwäbische Alb. Für ausreichend Stellplätze sorgen eine Doppelgarage, eine Einzelgarage und ein überdachter Stellplatz vor der Einzelgarage. Der angelegte Gartenbereich rundet das Gesamtbild der Immobilie ab und bietet Raum für Naturgenuss und Erholung. Diese Villa bietet ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf hochwertiges Wohnen und gehobenen Komfort legen. Lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Número de propiedad: 23081019 - 73262 Reichenbach an der Fils – Reichenbach/Fils

## Detalles de los servicios

- Schwimmbad mit Dusche und Sauna
- eingemauerter Kaminofen
- Ölzentralheizung von 1999
- ca. 20.000 l Öltank
- Umrüstung auf Wärmepumpe mit Photovoltaikunterstützung technisch leicht möglich
- Fußbodenheizung
- 2-fach Holz- bzw. Alufenster (Wärmeschutzverglasung); überwiegend mit Aussenjalousien und Rolläden
- großzügige, bodentiefe Verglasung im Wohnbereich
- Bad in EG: Dusche, Badewanne und zwei Waschtische
- separates WC in EG
- Bad in DG: Dusche, Waschtisch und WC
- Gäste-Duschbad in UG: Dusche, Waschtisch und WC
- zusätzliches WC in UG
- Küche in EG: offene Einbauküche mit Markengeräten und Bar
- Küche in DG: offene Einbauküche mit Markengeräten und Bar
- Dachgeschoss mit offener Galerie und Deckenhöhen bis First
- großer Balkon im DG mit Altblick
- zusätzlicher Schlafzimmerbalkon in DG
- Bodenbeläge:
  - \_Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie Flur: Granitplatten
  - \_Schlafräume: Teppich
  - \_Bad und WC: Fliesen
  - \_Schwimmbad: Feinsteinzeug
  - \_UG: Granit und Fliesen
- übergroße, umlaufende Terrasse mit Wasserspiel
- Doppel- und Einzelgarage
- überdachter Stellplatz vor Einzelgarage
- Gartentor mit Briefkasten- und Klingelanlage
- angelegter Gartenbereich

Número de propiedad: 23081019 - 73262 Reichenbach an der Fils – Reichenbach/Fils

## Todo sobre la ubicación

Die beeindruckende Unternehmervilla befindet sich in dem sehr ruhigen und begehrten Wohngebiet 'Rißhalde' ohne Durchgangsverkehr. Dieser Südhang von Reichenbach zeichnet sich durch die beste, unverbaubare Aussichtslage mit atemberaubendem Fernblick auf die Schwäbische Alb aus. Reichenbach an der Fils ist etwa 6 km von Plochingen, 12 km von Esslingen, 18 km von Göppingen und nur etwa 25 km von Stuttgart entfernt. Die Gemeinde verfügt über eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B10. Über die Querverbindung in Richtung Kirchheim/Teck gelangt man schnell auf die A 8. Ebenso gibt es über den Schurwald eine Verdingung ins Remstal. Der öffentliche Nahverkehr ist über viele, fußläufig erreichbare Bushaltestellen und einen eigenen Bahnhof gut ausgebaut. Die S-Bahn-Linie S1 hat im benachbarten Plochingen eine Haltestelle und fährt von dort in ca. 25 Minuten nach Stuttgart. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie verschiedene Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte gibt es vor Ort. Des Weiteren sorgen Apotheken und Ärzte für ein großes medizinisches Angebot. Durch fußläufig erreichbare Kindergärten, Schulen und das beliebte "Freibad im Grünen" ist dies ein idealer Standort für Familien.

Número de propiedad: 23081019 - 73262 Reichenbach an der Fils – Reichenbach/Fils

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 125.72 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



Número de propiedad: 23081019 - 73262 Reichenbach an der Fils – Reichenbach/Fils

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 Stuttgart  
E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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