Eningen unter Achalm – Eningen

Villa mit 2 Wohneinheiten und Pool in Aussichtslage

Número de propiedad: 23362139

PRECIO DE COMPRA: 1.149.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 362 m^2 • **HABITACIONES:** 10 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.169 m^2

Número de propiedad: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

- 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: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

De un vistazo

Número de propiedad	23362139
Superficie habitable	ca. 362 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1962
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.149.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2016
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	19.08.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	185.33 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1962

Número de propiedad: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

La propiedad

Número de propiedad: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

La propiedad

Número de propiedad: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

La propiedad

Número de propiedad: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

La propiedad

Número de propiedad: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

La propiedad

Número de propiedad: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

Una primera impresión

Große Villa mit 2 Wohneinheiten bzw. 1 Wohn- und 1 Büroeinheit, samt Pool in außergewöhnlicher Aussichtslage.

Die großzügige Immobilie befindet sich auf einem ca. 1169 m² großen Grundstück in einer ruhigen Wohngegend mit einer Wohnfläche von ca. 362 m². Sie verfügt über eine Terrasse, einen Garten, einen Pool, einer Doppelgarage und einem Balkon. Die große Marken-Küche ist mit hochwertigen Mielegeräten ausgestattet und bietet viel Platz zum Kochen und Genießen. Der Küche vorgelagert in der ganzen Breite ein Flur mit weiteren Wandschränken aus dem gleichen Möbelprogramm. Diese bieten sehr viel zusätzlichen Stauraum.

Der offene Grundriss bietet viel Raum für kreative und räumliche Gestaltungsmöglichkeiten. Über den Haupteingang gelangen Sie direkt in das Erdgeschoss, das aus einer modernen Luxusküche, dem Eingangsflur, vier Zimmern, Bad, Gäste WC und Balkon besteht. Dazu kommt als Highlight der Wintergarten mit offenem Kamin, der durch seine großen, hohen und bodentiefen Schiebetüren eine unbeschreibliche Aussicht bietet.

Über den Treppenaufgang erreichen Sie das Dachgeschoss, welches über zwei Zimmer verfügt. Zusätzlich befindet sich dort ein Badezimmer mit Dusche und ein noch ausbaufähiger Dachboden.

Das 147 qm große Gartengeschoss, welches über den seitlichen Treppenabgang außen oder innen durch das Haus, betreten wird, besteht aus einer geräumigen Einliegerwohnung/Bürofläche. Hier finden Sie 4 Zimmer und einen sehr großen Raum mit offener Küche. Zudem ist ein Badezimmer und ein separates Gäste WC vorhanden. Außerdem befinden sich auf dieser Ebene ein Vorratsraum, 3 Kellerräume und der Technikraum.

Número de propiedad: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

Detalles de los servicios

- Parkett und Fliesen
- große Fensterflächen
- Terrassen
- großzügiger Garten mit Pool
- Garage mit 2 Plätzen
- Balkon
- neuwertige Luxus-Küche mit hochwertigen Mielegeräten
- Wintergarten mit großer Fensterfront, Kamin und Panoramablick
- Einbauschränke
- Vorratsraum, Technikraum und Kellerräume
- 2 Wohneinheiten
- Ausbaureserve

Número de propiedad: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

Todo sobre la ubicación

Östlich von Reutlingen liegt die Gemeinde Eningen unter Achalm. Sie befindet sich zwischen Achalm und dem Albtrauf und gehört der Region Neckar-Alb und der Metropolregion Stuttgart an. Angrenzende Gemeinden sind unter anderem Reutlingen, Metzingen und Pfullingen.

In unmittelbarer Nähe des Hauses befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Freizeitmöglichkeiten wie der Schillerpark oder das Waldfreibad. Neben dem Musik- und Gesangverein wird das kulturelle Leben ebenfalls durch den TSV & SKV Verein Eningen geprägt. Mehrere Arztpraxen sorgen für die medizinische Betreuung der Einwohner. Vorteilhaft zu erwähnen ist die Lage der Kindergärten, die vom Objekt aus zu Fuß erreichbar sind.

Direkt vom Haus aus können auch schöne Spaziergänge oder Radtouren durch die Natur auf die Alb, die Achalm, ins Arbachtal oder über den "schönen Weg" unternommen werden. Sehr guten Anschluss nach Reutlingen: Die Bushaltestellen "Mörikestraße", Linie 11 und "Spitzwiesen" , Linie 1 sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen- beide fahren in 10 Minuten direkt zum Hauptbahnhof in Reutlingen.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch den Verbund Neckar-Alb- Donau gewährleistet. Nach Reutlingen und Pfullingen benötigen Sie mit dem Auto weniger als 5 Minuten und nach Tübingen 20 Minuten. Der autofreie Radweg nach Reutlingen und Pfullingen ist ebenfalls nur wenige Hundert Meter vom Haus aus entfernt.

Stuttgart Hauptbahnhof ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Bus, Zug vom Haus aus in 45 Minuten reiner Fahrzeit zu erreichen. Mit dem Auto laut Google Maps in 48 Minuten. Eine schnelle Ankunft an den Internationalen Flughafen in Leinfelden-Echterdingen ermöglicht Ihnen der neugebaute Tunnel in nur 30 Autominuten.

Número de propiedad: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 185.33 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.08.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 185,33 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
Die Energieeffizienzklasse ist F

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: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen
Tel.: +49 7121 - 36 49 794
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com