

Eningen unter Achalm – Eningen

# Villa mit 2 Wohneinheiten und Pool in Aussichtslage

**CODICE OGGETTO: 23362139**



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.196.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 362 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.169 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

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

CODICE OGGETTO: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23362139
Superficie netta	ca. 362 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.196.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	185.33 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.08.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

CODICE OGGETTO: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Wohngegend mit einer Wohnfläche von ca. 362 m<sup>2</sup>. 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.

**CODICE OGGETTO: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen**

## Dettagli dei servizi

- 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



**CODICE OGGETTO: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 185,33 kWh/(m<sup>2</sup>\*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/(m<sup>2</sup>\*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.

CODICE OGGETTO: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

## Partner di contatto

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

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15 Reutlingen  
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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