Eningen unter Achalm – Eningen

Villa mit 2 Wohneinheiten und Pool in Aussichtslage

Property ID: 23362139

PURCHASE PRICE: 1.149.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 362 m^2 • **ROOMS:** 10 • **LAND AREA:** 1.169 m^2

Property ID: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

At a glance

Property ID	23362139
Living Space	ca. 362 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1962
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.149.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	19.08.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	185.33 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

The property

Property ID: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

The property

Property ID: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

The property

Property ID: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

The property

Property ID: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

The property

Property ID: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

A first impression

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.

Property ID: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

Details of amenities

- 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

Property ID: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

All about the location

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.

Property ID: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

Other information

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.

Property ID: 23362139 - 72800 Eningen unter Achalm – Eningen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Werner Enzmann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com