



---

**SENTA**  
**HOFFMANN**  
IMMOBILIENVERMARKTUNG

Schönes Einfamilienhaus  
mit Garten und Garage in 73262 Reichenbach

# INHALT

- 03 Lage
- 04 Beschreibung
- 05 Daten im Überblick
- 06 Ausstattung
- 09 Sonstige Angaben
- 10 Grundriss
- 11 Bildergalerie
- 12 Ihr Ansprechpartner





## 「LAGE」

Das Einfamilienhaus befindet sich in zentrumsnaher Wohnlage in Reichenbach a.d. Fils; Landkreis Esslingen.

Alles für den täglichen Bedarf ist fußläufig zu erreichen. Die gute Anbindung an die B 10 garantiert kurze Wege.



## BESCHREIBUNG

Das Haus ist für die Wohngegend üblich 1938 auf 364 m<sup>2</sup> Grund gebaut worden.

Über einen 14-stufigen Zuweg gelangt man zur Haustüre. Hier im Eingangsbereich findet sich der Flur mit Gäste-WC.

Hier auf diesem Stockwerk gibt es das Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon, das große Elternschlafzimmer, die Küche mit angrenzendem Ess- und Aufenthaltsbereich, Zugang zur Terrasse und Garten und das große Badezimmer. Der Zugang zum Bad erfolgt über die Küche. Über zwei hausinterne Treppen gelangt man von verschiedenen Seiten in das Obergeschoß. Hier gibt es 4-Zimmer, Bad, Terrasse und Küche. Dieser Bereich könnte mit 3 Zimmern als separate Wohnung genutzt werden.

Im UG gibt es neben dem Wasch-Heizungsraum, einen großen Gewölbekeller und einen weiteren Kellerraum. Zum Haus gehört der nicht große, aber gemütliche Gartenbereich und eine Garage.

# DATEN IM ÜBERBLICK

Status	Verfügbar
Objektnummer	HI-2/2024
Betreuer	Senta Hoffmann
Objekttyp	EFH
Wohnfläche	ca. 142 m <sup>2</sup>
aktuell	frei
Grundstücksgröße	ca. 364 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6,5
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	Einzelgarage
Heizungsart	Gastherme
Verfügbar ab	sofort
Energieausweis	Bedarfsausweis



# AUSSTATTUNG



## Essbereich:

Der Essbereich ist direkt angrenzend zur Küche, sehr großzügig geschnitten und bietet durch die Fensterflächen einen freundlichen Bereich.

Hier ist auch der Ausgang zur Terrasse und zum Garten.



## Badezimmer:

Das Badezimmer im EG ist großzügig mit Fenster, Eckbadewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC ausgestattet. Es ist weiss und blau gefliest.

Das Bad im OG ist hier auf dem Bild zu sehen.

### Schlafzimmer:

Mit rd. 20 m<sup>2</sup> ist das Schlafzimmer ein sehr großzügiger Raum.

Der Kleiderschrank kann sogar an zwei Wänden gestellt werden.



### Küche:

Die Küche im EG ist 2-zeilig angeordnet.

Im OG ist die Küche ebenfalls ausgestattet.

# AUSSTATTUNG

Das Haus bietet sich an für eine Familie, die handwerkliches Geschick für weitere Verschönerungen mitbringt.

Eine Familie, die gern flexible Zimmer nutzen möchte und einem Altbaucharme mit netter Nachbarschaft mehr zugewand ist, als einem 08/15 Neubaustandart.

Rechnungsbelege, soweit vorhanden, geben wir gerne weiter und selbstverständlich darf das Haus vor Kauf mit einem Sachverständigen begangen werden.

Das Haus ist bereits leer und kann sehr zügig übergeben werden.

Energiebedarf:

Endenergiebedarf  
179,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergiebedarf  
199,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

CO<sub>2</sub>-Emissionen 43,9 [kg/(m<sup>2</sup>·a)]





# SONSTIGE ANGABEN

## Hinweise:

Das Haus ist 1938 gebaut worden, in den 1970-er Jahren erweitert worden und seither haben verschiedene Maßnahmen stattgefunden. Rechnungsbelege liegen vor und werden selbstverständlich gerne vorgezeigt.

01 Heizung: Gas-Brennwerttechnik (2016), zus. je Geschoß ein Specksteinofen (2009). Das Brauchwasser wird über Solarthermie erwärmt.

02 Die Unterkellerung des Hauses bietet mehrere große Nutzflächen, darunter auch einen großen Gewölbekeller.

03 Ein gemütlicher Gartenbereich rund um das Haus. Rasenfläche, Schuppen, Gewächshaus, zwei Wasserspeicher.

04 Verschiedene Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten auch vor dem Kellergeschoß.

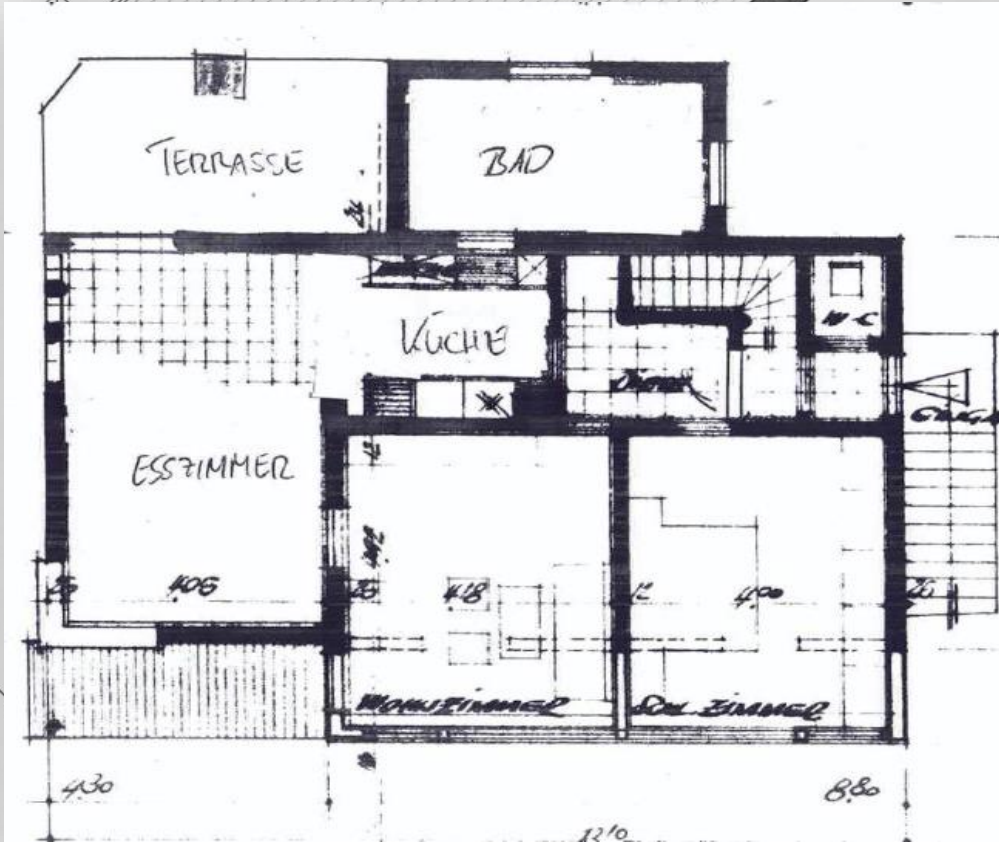
Kaufpreis  
€ 519.000.-

Käuferprovision  
2 % zzgl. MwSt.

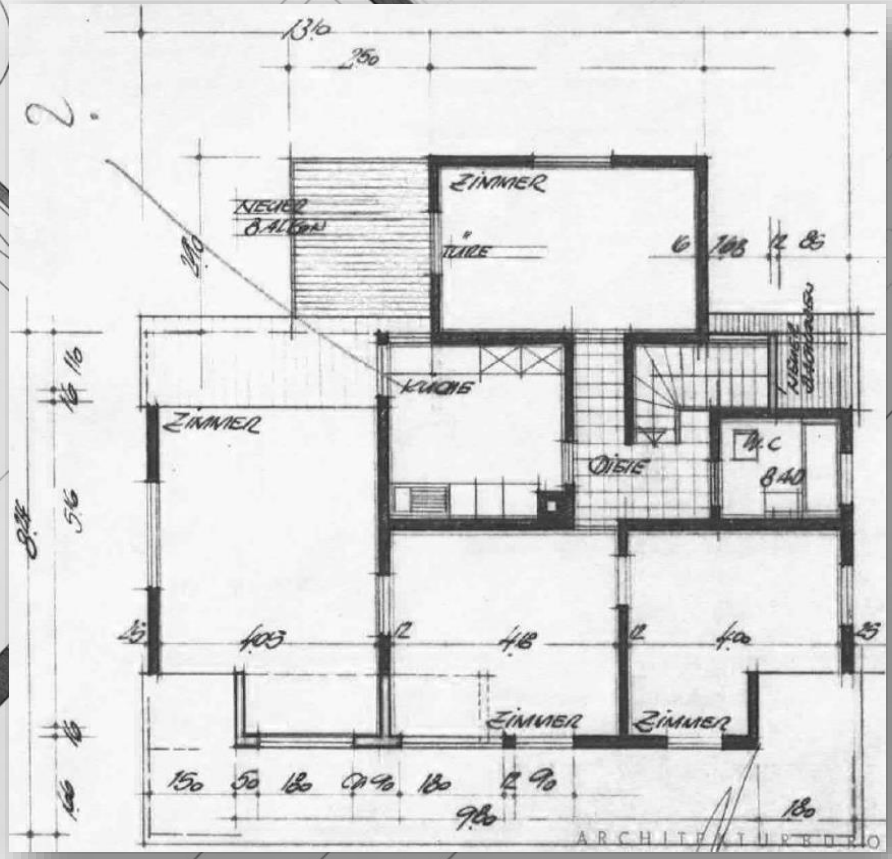


# GRUNDRISS

Terrasse 32.36 m<sup>2</sup>  
+2.72



Schlafen  
14.85 m<sup>2</sup>



Zimmer 3  
13.99 m<sup>2</sup>

Zimmer 2  
12.98 m<sup>2</sup>

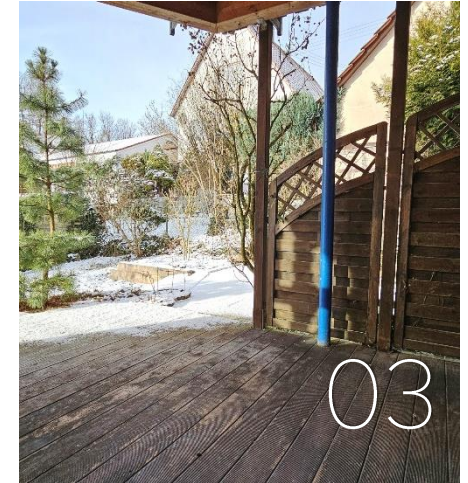
Zimmer  
11.39 m<sup>2</sup>

9.00  
8.40  
4.30  
4.05

30

# BILDERGALERIE

01. Wohnzimmer mit Zugang Balkon, 02. Schlafzimmer, 03. Terrasse, 04. Ess-Aufenthaltsbereich, 05. Zimmer OG, 06. Kinderzimmer





SENTA  
HOFFMANN  
IMMOBILIENVERMARKTUNG

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Senta Hoffmann

Tel. 07153 557445

Mobil: 0160 1028789

Gaiernweg 17

73669 Lichtenwald, Deutschland

E-Mail: [kontakt@senta-hoffmann.de](mailto:kontakt@senta-hoffmann.de)

[www.senta-hoffmann.de](http://www.senta-hoffmann.de)