

Aichtal / Aich – Aich

# Großzügiges Einfamilienhaus am Feldrand – zwei Grundstücke inklusive

Objektnummer: 25079068

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 515.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 1.069 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25079068   |
| Wohnfläche   | ca. 177 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6.5        |
| Schlafzimmer | 4          |
| Baujahr      | 1965       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 515.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 97 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Kamin, Garten/-mitbenutzung                                               |

Objektnummer: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Strom          | Endenergiebedarf            | 125.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuern                   | Elektro        | Baujahr laut Energieausweis | 2014           |

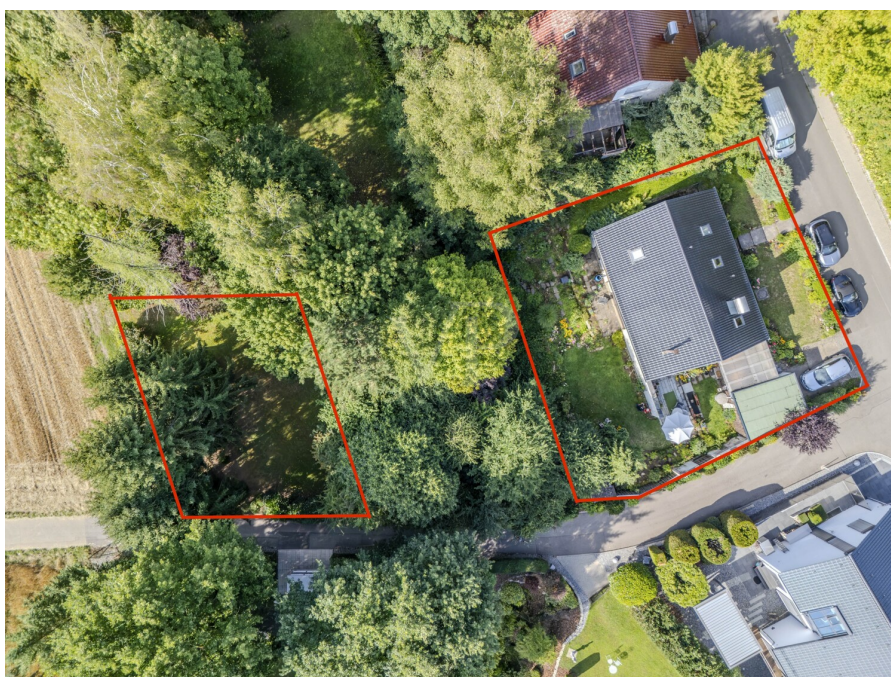
Objektnummer: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

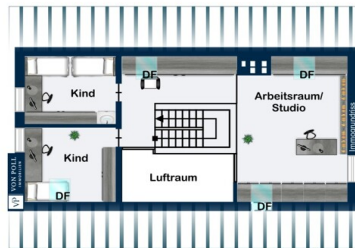
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

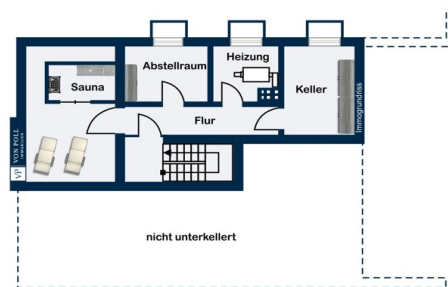
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

Objektnummer: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Ein erster Eindruck

Dieses einzigartige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 überzeugt durch seinen außergewöhnlichen Grundriss, eine offene Architektur und den unverwechselbaren Charme eines Architektenhauses, das in den 70er- und 80er-Jahren in verschiedenen Architekturmagazinen präsentiert wurde. Hier finden Liebhaber besonderer Wohnkonzepte eine seltene Gelegenheit, ein Haus mit Geschichte und Gestaltungsspielraum zu erwerben.

Auf insgesamt ca. 6,5 Zimmer, ca. 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 97 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilt sich ein Wohnkonzept, das seinesgleichen sucht: Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet. Die Küche fügt sich harmonisch an und lädt zu gemeinsamer Zeit mit Familie und Freunden ein. Ein besonderes Highlight ist der abgesenkte Kaminbereich – über zwei Stufen erreichbar und mit mittig platziertem Kaminofen – ideal für gemütliche Abende mit Blick ins Feuer.

Eine offene Galerie bildet das Herz des Dachgeschosses und schafft ein luftiges Raumgefühl. Zwei Kinderzimmer sowie ein großzügiges Studio, ideal als Arbeitszimmer oder Atelier, ergänzen die obere Ebene. Das Haus verfügt über ein Badezimmer. Das Gebäude ist teilunterkellert und bietet neben einem Heiz- und Technikraum mehrere Abstellräume sowie eine eigene Sauna – perfekt zur Entspannung nach einem arbeitsreichen Tag.

Das Dach wurde erst 2024 erneuert, die Öl-Hybrid-Heizung (Wärmepumpe und Ölheizung) stammt aus dem Jahr 2004. Abgesehen davon präsentiert sich das Haus weitgehend im Originalzustand – ideal für alle, die den Charme der Architektur erhalten möchten oder nach einer Basis für ein individuelles Modernisierungskonzept suchen. Das Wohnhaus steht auf einem 652 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück und wird zusammen mit einem zusätzlichen Gartengrundstück von 417 m<sup>2</sup> verkauft – insgesamt also großzügige 1.069 m<sup>2</sup> Grund. Bebauungspläne liegen vor und eröffnen zusätzliche Möglichkeiten zur Nutzung.

Ein Haus für Menschen, die das Besondere schätzen – mit Raum für Ideen, Leben, Familie und Zukunft.

Objektnummer: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Ausstattung und Details

- 2024 - Dacheindeckung erneuert
- 2016 - Dachflächenfenster
- 2015 - Neue Massivholz-Küche
- 2004 - Hybridheizung installiert (Wärmepumpe/Öl)

Objektnummer: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Alles zum Standort

Aichtal besticht durch seine ideale Lage im wirtschaftsstarken Raum Stuttgart und vereint auf harmonische Weise die Vorzüge einer lebendigen Metropolregion mit der behaglichen Ruhe einer familienfreundlichen Kleinstadt. Mit knapp 10.000 Einwohnern bietet die Stadt eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine hervorragende Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und attraktives Lebensumfeld garantiert. Die Nähe zu bedeutenden Wirtschaftszentren, gepaart mit niedrigen Kriminalitätsraten und einem vielfältigen Bildungsangebot, macht Aichtal zu einem begehrten Wohnort für junge Familien und Berufstätige, die Wert auf Lebensqualität und Zukunftssicherheit legen.

Der Stadtteil Aich präsentiert sich als besonders familienfreundliches Quartier mit einer stabilen und wohlhabenden Gemeinschaft. Hier finden Familien ein sicheres Zuhause inmitten einer modernen Infrastruktur, die durch energieeffiziente Neubauten und eine hohe Eigentumsquote geprägt ist. Die ruhige, grüne Umgebung lädt zu gemeinsamen Aktivitäten und Erholung ein, während die ausgezeichnete Anbindung an Stuttgart und umliegende Wirtschaftszentren den Alltag erleichtert. Aich vereint somit den Charme eines behaglichen Wohnviertels mit den Vorteilen urbaner Nähe – ein idealer Ort für Familien, die Wert auf Geborgenheit und eine nachhaltige Wertentwicklung legen.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe ist für Familien besonders überzeugend: Kindergärten wie Rudolfshöhe und das Kinderhaus Im Weckholder sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, während die Grundschule Aich in etwa 13 Minuten zu Fuß bequem zu erreichen ist. Für weiterführende Bildung sorgen renommierte Schulen wie die Freie Waldorfschule Gutenhalde, die ebenfalls gut angebunden sind. Die gesundheitliche Versorgung ist durch zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung sichergestellt, sodass Familien im Bedarfsfall schnelle und kompetente Hilfe finden. Für die Freizeitgestaltung bieten vielfältige Sportanlagen, Spielplätze wie der Schäferspielplatz und grüne Parks Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben. Einkaufsmöglichkeiten von Supermärkten bis zu kleinen Hofläden sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und erleichtern den Alltag. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Aich Rudolfshöhe“ gewährleistet, die in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind, was eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie ermöglicht.

Insgesamt bietet Aich in Aichtal jungen Familien ein rundum gelungenes Wohnumfeld, das Sicherheit, Bildung und Freizeit harmonisch miteinander verbindet und somit die

besten Voraussetzungen für ein glückliches und erfülltes Familienleben schafft.

Objektnummer: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 125.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

E-Mail: [esslingen@von-poll.com](mailto:esslingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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