

Ditzingen-Hirschlanden - Ditzingen

# Zentral und ruhig wohnen – mit Garten und Garage

Objektnummer: 26143005



KAUFPREIS: 518.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 190 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26143005 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden - Ditzingen**

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

Objektnummer: 26143005 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden - Ditzingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26143005	Kaufpreis	518.000 EUR
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Zimmer	5.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2010
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1977	Nutzfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26143005 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden - Ditzingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	130.34 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.04.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26143005 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden - Ditzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26143005 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden - Ditzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26143005 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden - Ditzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26143005 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden - Ditzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26143005 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden - Ditzingen

## Die Immobilie

### WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.



AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,70% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,22% p.a.	4,32% p.a.

Stand 02.06.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Blüme pflanzen  
für Klima  
GROW MY TREE

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

**07152 - 90 71 13 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Objektnummer: 26143005 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden - Ditzingen**

## **Ein erster Eindruck**

**In einer zentralen und dennoch ruhigen Lage befindet sich dieses gepflegte Reihenhaus mit einer Garage.**

**In den vergangenen Jahren wurde viele Modernisierungen durchgeführt. Dazu zählen unter anderem eine hochwertige Einbauküche der Marke ALNO mit Miele-Elektrogeräten sowie einer edlen Granitarbeitsplatte.**

**Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die großzügige Terrasse, die derzeit als Wintergarten genutzt wird. Der angrenzende Gartenbereich bietet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen mit Familie und Freunden ein.**

**Durch die Split-Level-Bauweise entstanden großzügige Zimmer wie z.B. das Elternschlafzimmer mit ca. 18 m<sup>2</sup> sowie das oberste Zimmer mit Bad en Suite mit einer Fläche von ca. 22 m<sup>2</sup>.**

**Im UG befindet sich ein ca. 24 m<sup>2</sup> großer Wellnessraum mit einer Sauna und eigenem Duschbereich. Viele weitere Kellerräume bringen zusätzlichen Stauraum.**

**Die Garage hat einen direkten Zugang zum Hauseingang mit einem kleinen Vorgarten. So können Einkäufe unkompliziert ins Haus gebracht werden. Sie bietet genügend Platz für ein Fahrzeug, Gartenzubehör oder Inventar für andere Freizeitaktivitäten.**

**Das Grundstück teilt sich wie folgt auf:**

**Haus 158 m<sup>2</sup>**

**Garage 17 m<sup>2</sup>**

**Platz vor Garage 15 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26143005 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden - Ditzingen**

## **Ausstattung und Details**

### **Highlights:**

- ruhige zentrale Lage
- hochwertige Einbauküche mit Miele-Elektrogeräten
- Terrasse (Wintergarten) mit elektr. Markise
- Gartenbereich
- sonniger Balkon mit elektr. Markise
- Wellnessraum mit Sauna und Dusche
- Garage und Platz davor

### **Modernisierungen:**

- 2025 Markise Terrasse
- 2023 Markise Balkon
- 2010 Küche von ALNO + Miele Geräte
- 2009 teilw. Fenster
- 2008 Bad OG
- 2008 Gaszentralheizung
- 2007 teilw. Fenster
- 1995 Dachflächenfenster

**Objektnummer: 26143005 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden - Ditzingen**

## **Alles zum Standort**

**Die Stadt Ditzingen mit seinen ca. 25.000 Einwohnern bietet alles für den täglichen Bedarf.**

**Der Teilort Hirschlanden befindet sich nur wenige Minuten von der Kernstadt Ditzingen City und verfügt über viele Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, einladende Gastronomie sowie Kindergärten und einer Grundschule, welche alle fußläufig vom Haus entfernt sind.**

**Der Anschluss der A81 liegt quasi vor der Tür und der Flughafen Stuttgart ist nur ca. 25 Autominuten entfernt. Die S-Bahnstation in Ditzingen erreicht man in nur wenigen Minuten mit dem Bus, um von dort aus mit den öffentlichen Verkehrsmitteln direkt in die Stuttgarter City zu gelangen.**

**Objektnummer: 26143005 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden - Ditzingen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26143005 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden - Ditzingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sven Koltz**

---

**Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg**

**Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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