

Aidlingen

# Großzügiges Familiendomizil mit Panoramablick, Einliegerwohnung und Doppelgarage

Objektnummer: 25455050



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

KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 372 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

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

Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25455050                  |
| Wohnfläche   | ca. 178 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1993                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 899.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                            |

Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 159.42 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1993           |

Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

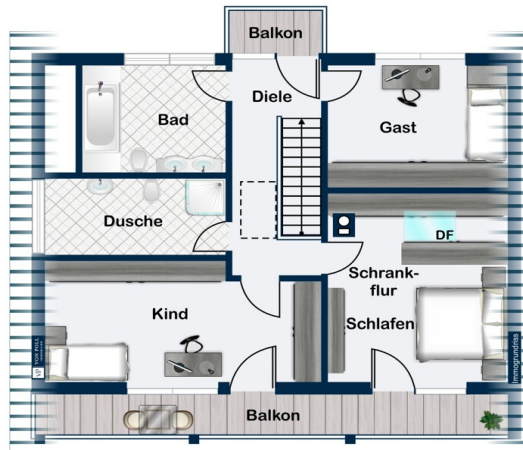
T.: 07031 - 67 71 01 6

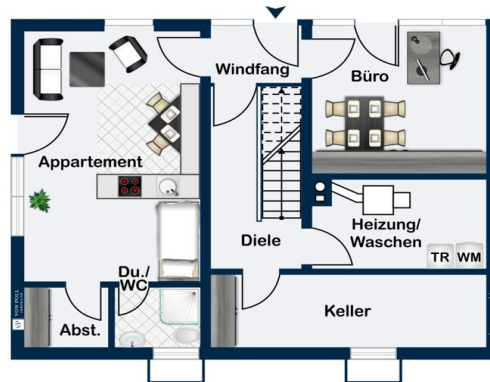
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

## 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: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1993 präsentiert sich auf einem ca. 372 m<sup>2</sup> großen Grundstück in modernisiertem Zustand und bietet vielfältige Möglichkeiten für Familien und Paare, die zeitgemäßen Wohnkomfort schätzen. Mit einer Wohnfläche von rund 178 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 5 Zimmer, überzeugt das Objekt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsmerkmale.

Betreten wird das Haus über einen einladenden Eingangsbereich, von dem aus sämtliche Wohnräume erschlossen werden. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Der Kamin sorgt in den kühleren Monaten für wohlige Wärme. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für die Zubereitung gemeinsamer Mahlzeiten.

Das Haus verfügt insgesamt über drei Schlafzimmer und zwei Tageslichtbäder. Diese sind sowohl für eine Familie als auch für Gäste optimal nutzbar. Zusätzliche Flexibilität bietet die separat zugängliche Einliegerwohnung im Untergeschoss, die sich ideal als Büro, Gäste- oder Mehrgenerationenbereich eignet. Die Wohnung wurde 2025 umfassend modernisiert und verfügt über einen neuen Parkettboden sowie einen separaten Zugang.

Technisch befindet sich die Immobilie auf aktuellem Stand. Im Zuge der letzten Sanierungsmaßnahmen (2025) wurden unter anderem der Balkon komplett saniert, alle Fenster hochwertig abgeschliffen und neu gestrichen, ebenso wie die Garage. Die Hausumrandung wurde neu abgedichtet, wodurch ein zusätzlicher Schutz gegen Witterungseinflüsse gewährleistet ist. Der Heizungsbereich ist mit einem neuen Druckkessel für die Zentralheizung ausgestattet, was eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sicherstellt.

Zwei Bäder stehen zur Verfügung und gewährleisten auch in einem Mehrpersonenhaushalt ausreichend Komfort. Die Doppelgarage bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte. Der Garten erlaubt individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ist von der überdachten Terrasse aus direkt zugänglich – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Besonders hervorzuheben ist die zentrale und dennoch ruhige Lage der Immobilie mit einem tollen Ausblick. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche

Verkehrsanbindungen sind bequem erreichbar, sodass ein flexibler Alltag gewährleistet ist.

Zusammengefasst vereint dieses Einfamilienhaus Wohnkomfort mit Funktionalität und überzeugt durch großzügige Platzverhältnisse, zeitgemäße Modernisierungen und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die Verbindung aus Hauptwohnung und Einliegerwohnung eignet sich für verschiedenste Lebenssituationen.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Ausstattung und Details

- 3 Bäder
- Doppelgarage
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Kamin
- Panoramablick

Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Alles zum Standort

Aidlingen liegt im Heckengäu; die Gemeinde Aidlingen besteht aus vier Ortsteilen:

Aidlingen, Dachtel, Deufringen und Lehenweiler.

Aidlingen ist über Kreisstraßen mit dem überregionalen Straßennetz verbunden. Die

Buslinie 763 verbindet den Ort mit Sindelfingen, Böblingen und Calw. Seit dem 11.

Dezember 2016 gibt es eine zusätzliche Buslinie 764 in Richtung Ehningen, die für einen direkteren Anschluss an den Bahnhof Ehningen und damit zur S-Bahn-Linie S1 Richtung Stuttgart sorgt.

Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Ehningen an der Bundesautobahn 81 Stuttgart - Singen in 6 km Entfernung.

Neben der Sonnenberg- Werkrealschule gibt es zwei Grundschulen im Ort, in Aidlingen die Buchhalden-Grundschule, die die Aidlinger und Lehenweiler Schüler besuchen und in Deufringen die Schallenberg-Grundschule, die die Kinder aus Deufringen und Dachtel besuchen.

Der Ort hat 2 Supermärkte, mehrere Restaurants, einen Tennis Club und ein Fitness Studio.

Objektnummer: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 159.42 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Oroz

---

Poststraße 59, 71032 Böblingen  
Tel.: +49 7031 - 67 71 016  
E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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