

Hochdorf

# Gepflegtes 4-Familienhaus mit 2.881 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Objektnummer: 26364014



**KAUFPREIS: 728.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 356,31 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 2.881 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26364014 - 73269 Hochdorf**

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

**Objektnummer: 26364014 - 73269 Hochdorf**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26364014</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>728.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 356,31 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>12</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2006</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>7</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1968</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26364014 - 73269 Hochdorf**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>157.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>27.06.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1968</b>

Objektnummer: 26364014 - 73269 Hochdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26364014 - 73269 Hochdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26364014 - 73269 Hochdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26364014 - 73269 Hochdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26364014 - 73269 Hochdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26364014 - 73269 Hochdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26364014 - 73269 Hochdorf

# 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!



www.von-poll-finance.com







DEKRA Standard  
Dienstleistungsqualität für  
Immobilienmakler (DLM)  
Standard EN17226



DEKRA Standard  
Dienstleistungsqualität für  
Immobilienmakler (DLM)  
Standard EN17226



DEUTSCHLANDS  
BESTERES  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bank-Arbeitszeitplanung  
09/2025  
für netzgebundene geschäftliche services



BEST PROPERTY  
AGENTS  
2026

## Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 07021 - 50 44 88 0**



Gold Partner  
Seit 2024  
Immobilien  
Scout24

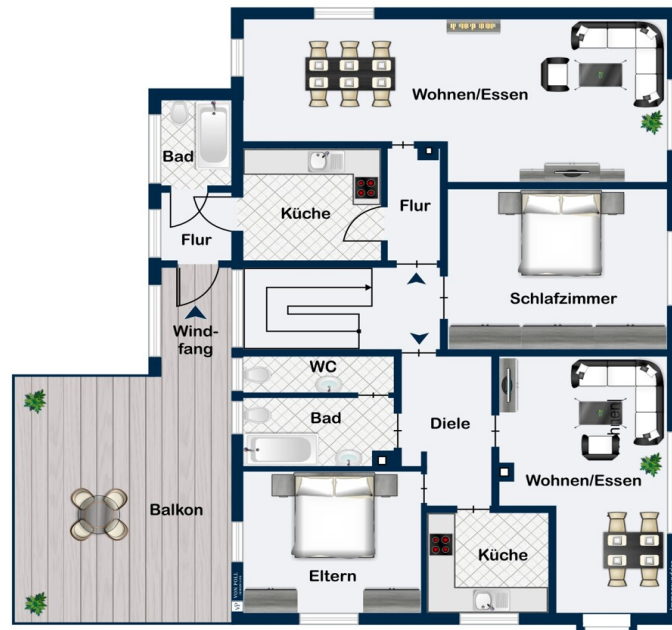


VON POLL IMMOBILIEN Kirchheim unter Teck  
Proven Expert  
★★★★★  
SEHR GUT  
99% Empfehlungen  
100 Kundenbewertungen

Objektnummer: 26364014 - 73269 Hochdorf

## 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: 26364014 - 73269 Hochdorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte 4-Familienhaus in attraktiver Wohnlage von Hochdorf bietet eine seltene Kombination aus Eigennutzung und interessanter Vermietungsmöglichkeit. Die vier Wohneinheiten ermöglichen es, selbst im Haus zu wohnen und gleichzeitig durch die Vermietung der weiteren Wohnungen regelmäßige Mieteinnahmen zu erzielen. Alternativ eignet sich die Immobilie auch als Mehrgenerationenhaus oder als vollständig vermietetes Anlageobjekt. Die flexible Nutzung, verbunden mit langfristigem Vermietungspotenzial, macht dieses Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Die Immobilie umfasst insgesamt vier Wohneinheiten und eröffnet dadurch flexible Wohn- und Nutzungskonzepte. Die einzelnen Wohnungen überzeugen durch gut geschnittene Grundrisse und bieten angenehme Wohnverhältnisse für unterschiedliche Zielgruppen. Helle Wohnbereiche und funktionale Raumaufteilungen schaffen eine wohnliche Atmosphäre und einen hohen Nutzungskomfort. Im traumhaften Außenbereich stehen Freisitzmöglichkeiten zur Verfügung und im Obergeschoss und Dachgeschoss befinden sich zudem großzügig gestaltete Balkone, mit herrlichem Weitblick. Die Wohnung im Erdgeschoss wurde 2000 renoviert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Zur Wohnung gehören zwei weitere Zimmer, die sich gegenüber der Wohnung auf derselben Etage befinden, sowie ein separates Gäste-WC. Die beiden Wohnungen im Obergeschoss befinden sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand und bieten Potenzial für individuelle Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach den eigenen Vorstellungen des zukünftigen Eigentümers. Die Wohnung im Dachgeschoss wurde umfassend renoviert und präsentiert sich in einem modernen sowie zeitgemäßen Zustand. Insbesondere die erneuerte Küche, das modernisierte Badezimmer und die schöne Markise unterstreichen den hohen Wohnkomfort dieser Einheit.

Ein ganz besonderes Highlight dieser Immobilie ist das außergewöhnlich großzügige Außenareal. Direkt am Haus lädt ein Garten dazu ein, die warmen Sonnenstunden im Freien zu genießen, zur Ruhe zu kommen und das Leben im Grünen auszukosten. Ergänzt wird dieser durch ein angrenzendes Gartengrundstück, das die Außenfläche auf beeindruckende Weise erweitert und ein Höchstmaß an Freiraum bietet. Ein besonderes Highlight ist das außergewöhnlich großzügige Grundstück. Das Wohnhaus steht auf ca. 916 m<sup>2</sup>, zusätzlich gehört ein angrenzendes 1.965 m<sup>2</sup> Gartengrundstück zum Verkaufsumfang. Insgesamt stehen damit 2.881 m<sup>2</sup> zur Verfügung, somit eröffnet sich hier ein seltenes Stück Natur direkt vor der eigenen Haustür. Die weitläufigen Grünflächen vermitteln ein Gefühl von Freiheit und Weite und bieten Raum für unbeschwerte Familienmomente, gesellige Stunden mit Freunden oder die Verwirklichung persönlicher Gartenträume.

Die harmonische Verbindung aus dem unmittelbar am Haus gelegenen Garten und dem zusätzlichen Gartengrundstück verleiht dem Anwesen einen ganz besonderen Charme und schafft eine Wohnatmosphäre, die Ruhe, Naturverbundenheit und Lebensqualität auf einzigartige Weise vereint.

Für gesellige Stunden steht Ihnen eine gemütliche Partyhütte zur Verfügung, die sich ideal für Familienfeiern, Grillabende oder Treffen mit Freunden eignet. Darüber hinaus lädt ein überdachter Freisitz, der direkt an die Partyhütte angrenzt, zum entspannten Verweilen im Freien ein und bietet einen geschützten Rückzugsort inmitten des Grundstücks. Zwei weitere Freisitzmöglichkeiten runden das beeindruckende Angebot ab.

Über den Innenhof erreicht man einen kleinen Anbau, der bislang als Sommerküche diente. Der Bereich präsentiert sich im baujahrestypischen Stil und verfügt zudem über praktische Abstellflächen. Zum Objekt gehören ausreichend Stellplatzmöglichkeiten sowie eine extra breite Garage. Zudem bietet der großzügige Gewölbekeller mit historischem Charme vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Wein- und Vorratskeller, Lagerfläche oder Hobbyraum – die besonderen Gewölbedecken und das angenehme Raumklima machen diesen Bereich zu einem vielseitig nutzbaren Bestandteil der Immobilie.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Sie bietet eine solide Grundlage für eine langfristige Nutzung und eröffnet gleichzeitig Potenzial für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Gemeinde Hochdorf zeichnet sich durch ihre attraktive Lage, eine gute Infrastruktur sowie eine hohe Wohnqualität aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die Nähe zu den umliegenden Städten sowie die gute Verkehrsanbindung machen den Standort besonders interessant.

Eine Immobilie mit vielseitigen Perspektiven, solider Substanz und attraktiver Lage – ideal für Käufer, die Wert auf Flexibilität, Nachhaltigkeit und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten legen.

Gerne präsentiere ich Ihnen dieses 4-Familienhaus persönlich und freue mich auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26364014 - 73269 Hochdorf**

## **Ausstattung und Details**

- \* Gepflegtes 4-Familienhaus mit vier abgeschlossenen Wohneinheiten
- \* Flexible Nutzung als Mehrgenerationenhaus, zur Eigennutzung mit Mieteinnahmen oder als Kapitalanlage
- \* Großzügige und gut geschnittene Grundrisse
- \* Helle Wohnbereiche mit angenehmer Wohnatmosphäre
- \* Erdgeschosswohnung im Jahr 2000 renoviert
- \* Zwei zusätzliche Zimmer sowie separates Gäste-WC zur Erdgeschosswohnung
- \* Dachgeschosswohnung umfassend renoviert
- \* Moderne Einbauküche in der Dachgeschosswohnung
- \* Modernisiertes Badezimmer in der Dachgeschosswohnung
- \* Markise an der Dachgeschosswohnung
- \* Zwei Obergeschosswohnungen mit Modernisierungspotenzial
- \* Großzügige Balkone im Ober- und Dachgeschoss mit herrlichem Weitblick
- \* Garten direkt am Haus
- \* Zusätzliches, direkt angrenzendes Gartengrundstück
- \* Insgesamt 2.881 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- \* Partyhütte für gesellige Stunden
- \* Überdachter Freisitz an der Partyhütte
- \* Zwei weitere Freisitze im Außenbereich
- \* Anbau mit ehemaliger Sommerküche
- \* Praktische Abstellflächen im Anbau
- \* Extra breite Garage
- \* Weitere Stellplätze auf dem Grundstück
- \* Historischer Gewölbekeller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- \* Gepflegter Gesamtzustand
- \* Solide Bausubstanz mit Potenzial für individuelle Modernisierungsmaßnahmen

**Objektnummer: 26364014 - 73269 Hochdorf**

## **Alles zum Standort**

Hochdorf vereint die Vorzüge naturnahen Wohnens mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte und die Region Stuttgart. Die attraktive Gemeinde im Landkreis Esslingen bietet ein angenehmes Wohnumfeld für alle, die Ruhe, Lebensqualität und eine gute Infrastruktur gleichermaßen schätzen.

Zwischen Plochingen, Reichenbach an der Fils und Kirchheim unter Teck gelegen, profitieren die Bewohner von kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Erreichbarkeit. Über die nahegelegene Bundesstraße B10 sowie die Autobahn A8 sind die Landeshauptstadt Stuttgart, der Flughafen Stuttgart und die wirtschaftsstarke Region bequem erreichbar. Die Stuttgarter Innenstadt liegt nur etwa 30 Kilometer entfernt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden.

Der öffentliche Nahverkehr gewährleistet eine komfortable Mobilität innerhalb der Region. Mehrere Busverbindungen verbinden Hochdorf mit den umliegenden Städten und Gemeinden. Über den nur wenige Kilometer entfernten Bahnhof Plochingen bestehen direkte Anschlüsse an die S-Bahn-Linie S1 sowie an den Regional- und Fernverkehr. Dadurch gelangen Pendler schnell und bequem nach Stuttgart, Esslingen, Ulm oder Tübingen.

Hochdorf verfügt über eine familienfreundliche Infrastruktur mit Kindergärten, einer Grundschule sowie vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten. Zahlreiche Vereine prägen das gesellschaftliche Leben und bieten ein abwechslungsreiches Angebot für Jung und Alt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungen befinden sich im Ort sowie in den benachbarten Städten Plochingen und Reichenbach an der Fils.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung mit Feldern, Wiesen und Naherholungsgebieten lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zum Neckartal und zur Schwäbischen Alb bieten ideale Voraussetzungen für Naturfreunde und Erholungssuchende.

Die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht Hochdorf zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare, Berufspendler und alle, die die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit der Nähe zu den urbanen Zentren der Region verbinden möchten.

**Objektnummer: 26364014 - 73269 Hochdorf**

## 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: 26364014 - 73269 Hochdorf**

## **Ansprechpartner**

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

**Manuela Sachs & Michael Krohe**

---

**Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck**

**Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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