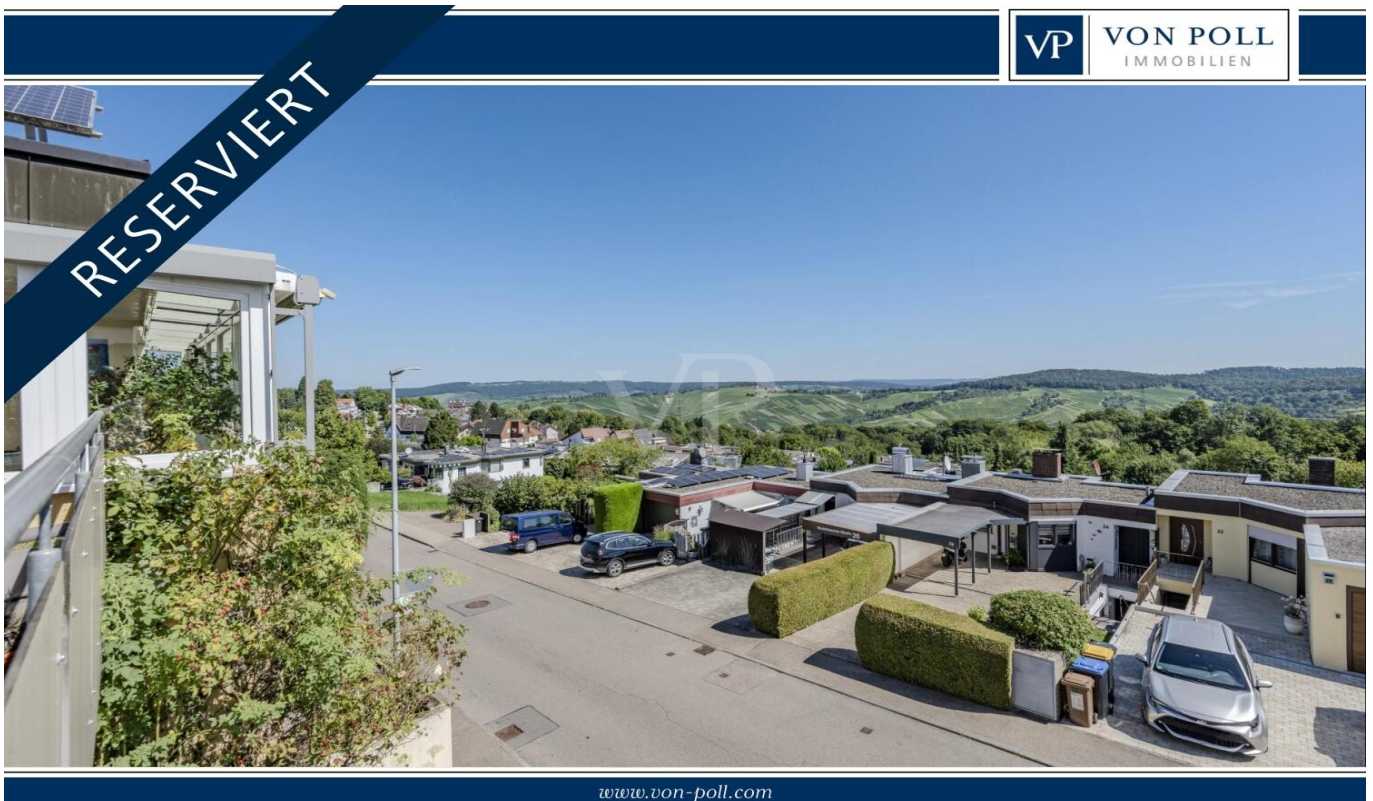


Aichwald - Aichelberg

Wohnen & Rendite vereint mit traumhafter Weitsicht – Einfamilienhaus mit vermieteteter Arztpraxis

Objektnummer: 25079035



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • ZIMMER: 17 • GRUNDSTÜCK: 583 m²

Objektnummer: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

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

Objektnummer: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25079035	Kaufpreis	849.000 EUR
Wohnfläche	ca. 210 m ²	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	17		
Badezimmer	2		
Baujahr	1989		
Stellplatz	3 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2019
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 237 m ²
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	102.89 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	29.09.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Die Immobilie



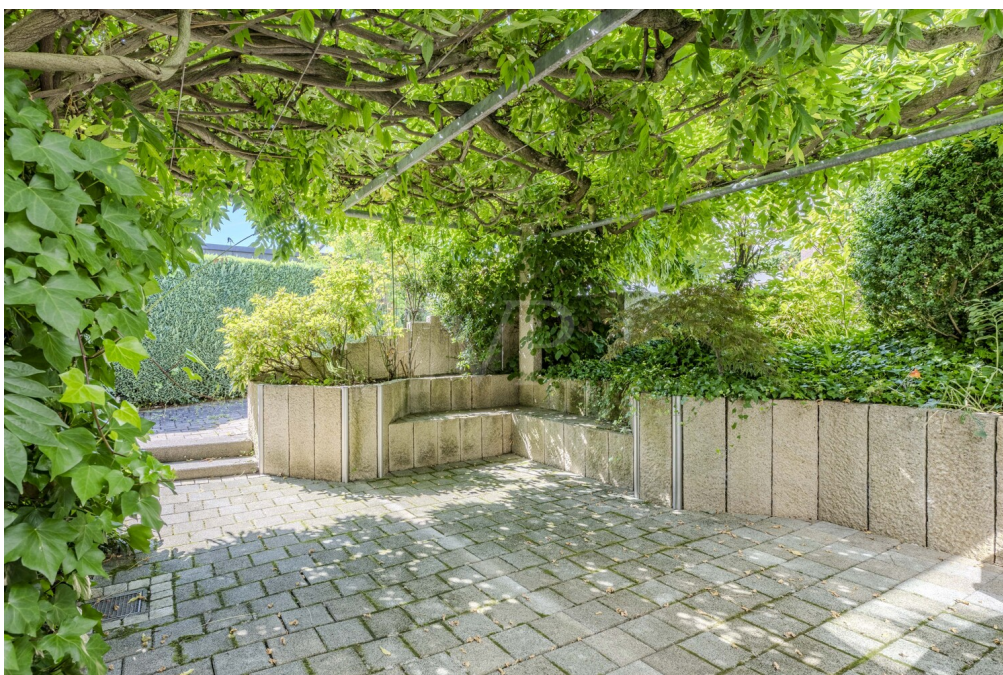
Objektnummer: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

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

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.

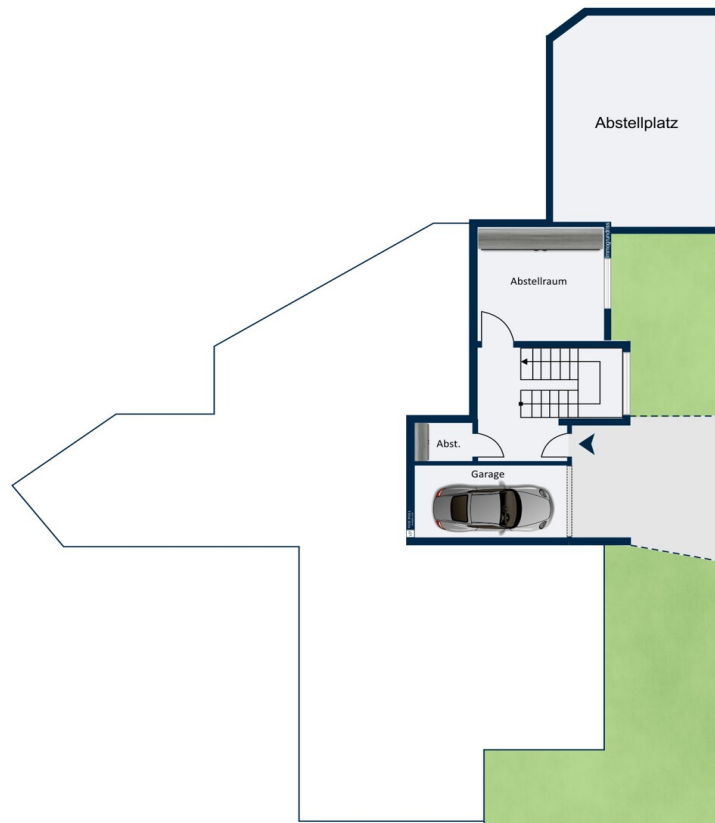
www.von-poll.com/esslingen

Objektnummer: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

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: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus vereint auf beeindruckende Weise Wohnkomfort, solide Rendite und nachhaltige Energiegewinnung. Es spricht sowohl Eigennutzer an, die Wohnen und Arbeiten clever verbinden möchten, als auch Investoren, die Wert auf eine sichere und attraktive Kapitalanlage legen.

Das im Jahr 1989 erbaute und 2019 zuletzt modernisierte Gebäude befindet sich auf einem ca. 583 m² großen Grundstück in ruhiger Lage mit herrlichem Blick über den Schurwald.

Die Immobilie ist in zwei eigenständige Einheiten mit jeweils ebenerdigen Zugang und separater Adresse aufgeteilt.

Im Untergeschoss befindet sich die großzügige Arztpraxis, die mit rund 179 m² Nutzfläche ideale Arbeitsbedingungen bietet. Helle Räume, ein durchdachter Grundriss und eine freundliche Atmosphäre schaffen ein angenehmes Umfeld für Patienten und Mitarbeiter. Die Praxis ist durch den Mieter vollständig ausgestattet und seit vielen Jahren zuverlässig vermietet – ein wertvoller Vorteil für Kapitalanleger, die von stabilen Mieteinnahmen und einer langfristigen Nutzung profitieren möchten.

Zum Praxisbereich gehören drei überdachte PKW-Stellplätze, die sowohl für Mitarbeiter als auch für Besucher bequem erreichbar sind.

Im Erdgeschoss liegt die private Wohneinheit mit einer Wohnfläche von ca. 210 m². Schon beim Betreten spürt man die Großzügigkeit und Helligkeit dieses Bereichs. Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit seinem offenen Grundriss, dem stilvollen Wintergarten und dem Zugang zur überdachten Terrasse ist der Mittelpunkt des Hauses. Hier genießt man zu jeder Tageszeit den traumhaften Ausblick über den Schurwald und erlebt ein besonderes Wohngefühl.

Die geräumige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und

bietet alles, was das Kochen zum Vergnügen macht. Durchdachte Raumaufteilungen schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – so lässt sich bei Bedarf eine separate Einliegerwohnung realisieren, ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder ein Homeoffice.

Die Ausstattung des Hauses wurde laufend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Eine Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für ein angenehmes Raumklima. 2008 wurde das Dach inkl. der verschiedenen Lichtkuppeln erneuert, 2009 eine 9 kWp Photovoltaikanlage installiert, die mit einem attraktiven Einspeisevertrag bis 2029 für zusätzliche Einnahmen sorgt. 2014 wurden die Fenster größtenteils gegen energieeffiziente, dreifach verglaste Modelle ausgetauscht, und 2019 erhielt das Gebäude eine neue Gaszentralheizung.

Diese Maßnahmen gewährleisten nicht nur zeitgemäßen Komfort, sondern auch eine hervorragende Energieeffizienz und Werterhaltung.

Der Außenbereich ist liebevoll gestaltet und bietet mit dem charmanten Teehaus, überdachten Terrassen und gepflegten Grünflächen zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten. Eine Garage sowie ein zusätzlicher PKW-Stellplatz stehen zur Verfügung und runden das Angebot ab.

Die Lage überzeugt durch eine ruhige, gepflegte Umgebung mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die gute Verkehrsanbindung sorgt dafür, dass sowohl der Arbeitsweg als auch Freizeitaktivitäten bequem zu erreichen sind.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Zuhause mit Perspektive. Es vereint Wohnkomfort, Renditepotenzial und nachhaltige Energiegewinnung zu einem harmonischen Gesamtkonzept. Ob als großzügiges Eigenheim mit zusätzlicher Einnahmequelle oder als zukunftsichere Kapitalanlage – hier treffen Lebensqualität, Wirtschaftlichkeit und Weitblick aufeinander.

Objektnummer: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Ausstattung und Details

Sanierungen und Modernisierungen:

2008 - Neue Dacheindeckung

2009 - PV Anlage mit 9 kWp mit sehr gutem Einspeisevertrag bis 2029

2014 - Erneuerung der Fenster (3-fach Verglasung)

2019 - neue Gaszentral-Heizung

Ausstattungs Highlights:

Fußbodenheizung

Lichtkuppeln in verschiedenen Bereichen

Teehaus

Panoramaaussicht

Traumhafte Außenbereiche

Wintergarten

Überdachte Terrassen

3 überdachte PKW-Stellplätze

1 PKW-Freiplatz

1 Garagenstellplatz

vermietete Arztpraxis mit sehr guter Rendite

Objektnummer: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

Alles zum Standort

Die Gemeinde Aichwald mit ihren ca. 7.600 Einwohnern liegt inmitten des vielbesuchten Naherholungsgebietes - Vorderer Schurwald.

Die Landschaft ist geprägt von vielen Feldern, Obstwiesen und Wäldern, die Groß und Klein für Freizeitaktivitäten und Entdeckungstouren einladen. Mit den zahlreichen Waldflächen in der Umgebung wird ein sauberes Luftklima und ein ländliches Flair vermittelt.

Die Gemeinde Aichwald verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Handwerksbetrieben und Dienstleistungsunternehmen. Für Familien mit Kinder sind Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Umgebung und gut zu erreichen. In unmittelbarer Nähe (ca. 5 km) zu Aichwald befindet sich Weinstadt. Hier sind weitere umfassende Angebote im Bereich Einkaufen, Freizeitgestaltung und Bildung gegeben.

Die Stadt Esslingen und Weinstadt erreichen Sie bequem mit dem ÖPNV oder dem Auto in ungefähr 10-20 Minuten.

Objektnummer: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

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: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com