

Sachsenheim – Kleinsachsenheim

# Lichtdurchflutetes Galerie-Refugium mit großzügigem Wohngefühl und Stil

Objektnummer: 26152008



MIETPREIS: 1.700 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

Objektnummer: 26152008 - 74343 Sachsenheim – Kleinsachsenheim

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

Objektnummer: 26152008 - 74343 Sachsenheim – Kleinsachsenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26152008
Wohnfläche	ca. 189 m²
Bezugsfrei ab	01.03.2026
Etage	2
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Garage, 100 EUR (Miete)

Mietpreis	1.700 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Wohnungstyp	Galerie
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26152008 - 74343 Sachsenheim – Kleinsachsenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergieverbrauch	58.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.01.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26152008 - 74343 Sachsenheim – Kleinsachsenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 26152008 - 74343 Sachsenheim – Kleinsachsenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152008 - 74343 Sachsenheim – Kleinsachsenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152008 - 74343 Sachsenheim – Kleinsachsenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 26152008 - 74343 Sachsenheim – Kleinsachsenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152008 - 74343 Sachsenheim – Kleinsachsenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152008 - 74343 Sachsenheim – Kleinsachsenheim

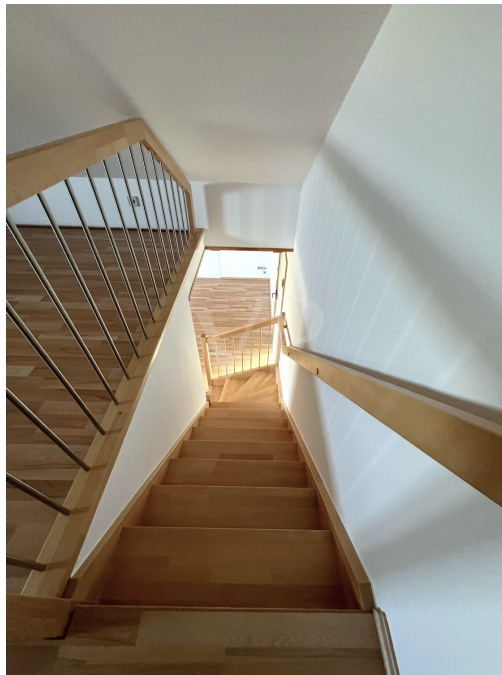
## Die Immobilie





Objektnummer: 26152008 - 74343 Sachsenheim – Kleinsachsenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 26152008 - 74343 Sachsenheim – Kleinsachsenheim

## 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: 26152008 - 74343 Sachsenheim – Kleinsachsenheim**

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertige Galerie-Wohnung aus dem Baujahr 2001 präsentiert sich auf einer Wohnfläche von ca. 189 m<sup>2</sup> als seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Mieter. Die gepflegte Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Aufteilung und bietet insgesamt sechs Zimmer, darunter vier separate Schlafzimmer. Zwei modern ausgestattete Badezimmer sorgen dafür, dass auch größere Haushalte über ausreichend Komfort verfügen.

Durch die Gestaltung als Galerie-Wohnung entsteht ein außergewöhnliches Raumgefühl, das viel Platz für individuelle Einrichtungsideen ermöglicht. Die Raumaufteilung eignet sich hervorragend für unterschiedliche Wohnkonzepte und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Familien, Paare oder Personen mit erhöhtem Platzbedarf. Die Ausstattung und Gestaltung der Räume stehen ganz im Zeichen von Qualität und modernem Wohnen.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die gehobene Ausstattungsqualität. Hochwertige Materialien und eine klare Linienführung setzen Akzente, ohne sich aufzudrängen. Die großzügigen Fensterflächen schaffen ein helles und freundliches Wohnambiente.

Die Fußbodenheizung schafft zu jeder Jahreszeit ein angenehmes Raumklima. Die Kombination von Öl- und Pelletheizung sorgt für Flexibilität und Energieeffizienz – ein Pluspunkt für zukunftsorientiertes und nachhaltiges Wohnen.

Die beiden Bäder sowie der separate Hauswirtschaftsraum gewährleisten einen reibungslosen Ablauf im Alltag, auch bei mehreren Bewohnern. Die vier Schlafzimmer bieten vielfältige Möglichkeiten, entweder als Rückzugsorte für Familienmitglieder, Arbeitsräume oder als Gästezimmer genutzt zu werden.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen, hierfür benötigen wir eine Selbstauskunft sowie eine SCHUFA-Auskunft.

Objektnummer: 26152008 - 74343 Sachsenheim – Kleinsachsenheim

## Ausstattung und Details

- \* ruhige Feldrandlage im Mischgebiet
- \* 2 Bäder
- \* insgesamt 6 Zimmer inkl. Galeriezimmer (nicht in Wohnfläche enthalten)
- \* Hauptschlafzimmer mit Ankleide
- \* Küche mit Speisekammer
- \* Hauswirtschaftsraum/Abstellraum auf der Etage
- \* Doppelgarage
- \* Offene Küche wird kostenlos zur Verfügung gestellt
- \* Die Wohnung befindet sich am Feldrand in einem Mischgebiet

**Objektnummer: 26152008 - 74343 Sachsenheim – Kleinsachsenheim**

## Alles zum Standort

Sachsenheim besticht als wachstumsstarke Vorstadtgemeinde mit rund 19.000 Einwohnern, die durch ihre ausgewogene Altersstruktur und stabile Entwicklung überzeugt. Die Nähe zur Metropole Stuttgart (ca. 25 km) sowie die gute Anbindung über Bundesstraße B10 und Autobahn A81 schaffen ideale Voraussetzungen für Berufspendler und Familien, die ein ruhiges, gut vernetztes Wohnumfeld suchen. Die sichere, familienfreundliche Atmosphäre und die gehobene Infrastruktur machen Sachsenheim zu einem attraktiven Standort für ein zukunftsorientiertes Leben.

Der Stadtteil Kleinsachsenheim präsentiert sich als ruhiger Wohnort mit starkem Gemeinschaftsgefühl. Familien profitieren von der ausgewogenen Altersstruktur und guten Erwerbsquote. Die Nähe zu Stuttgart und Ludwigsburg sowie die Erreichbarkeit mit S-Bahn und Bus gewährleisten angenehme Mobilität. Kleinsachsenheim verbindet familienfreundliches Wohnen mit der Dynamik einer wirtschaftsstarke Region.

Für Familien besonders wertvoll ist die hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen in der Nähe: Kindergärten wie der „Kindergarten Hudelweg“ sind in drei Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso die Grundschule (sechs Minuten). Weiterführende Schulen wie das Evangelische Lichtenstern-Gymnasium und die Gemeinschaftsschule am Sonnenfeld liegen etwa 20 Minuten zu Fuß entfernt und sind gut mit dem Bus erreichbar. Die gesundheitliche Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken sichergestellt, zum Beispiel die Metter Apotheke in sechs Minuten Fußweg. Supermärkte wie ALDI Süd und Netto Marken-Discount sind fußläufig erreichbar, ebenso vielfältige gastronomische Angebote und Spielplätze. Der S-Bahnhof Sachsenheim ist in etwa 16 Minuten zu Fuß erreichbar, mehrere Bushaltestellen sorgen für gute Anbindung.

Diese Kombination aus naturnaher Lage, exzellenter Infrastruktur und starkem Gemeinschaftsgefühl macht Kleinsachsenheim ideal für Familien, die Wert auf eine harmonische Umgebung legen, in der Kinder sorglos aufwachsen und Eltern Beruf und Freizeit verbinden können.



Objektnummer: 26152008 - 74343 Sachsenheim – Kleinsachsenheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.1.2036.  
Endenergieverbrauch beträgt 58.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 26152008 - 74343 Sachsenheim – Kleinsachsenheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Ehrmann

---

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 7141 - 79 71 640

E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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