

Remseck am Neckar / Aldingen am Neckar - Aldingen

# \*\* Modernisiertes Raumwunder mit Garten – Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen \*\*

Objektnummer: 26152017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 307 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26152017 - 71686 Remseck am Neckar / Aldingen am Neckar -  
Aldingen**

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

**Objektnummer: 26152017 - 71686 Remseck am Neckar / Aldingen am Neckar -  
Aldingen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26152017</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>698.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 146 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Reihenendhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bezugsfrei ab</b>	<b>30.04.2027</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2022</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>modernisiert</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 56 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1982</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26152017 - 71686 Remseck am Neckar / Aldingen am Neckar -  
Aldingen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergie- verbrauch</b>	<b>46.30 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>28.04.2036</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1982</b>

Objektnummer: 26152017 - 71686 Remseck am Neckar / Aldingen am Neckar -  
Aldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152017 - 71686 Remseck am Neckar / Aldingen am Neckar -  
Aldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152017 - 71686 Remseck am Neckar / Aldingen am Neckar -  
Aldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152017 - 71686 Remseck am Neckar / Aldingen am Neckar -  
Aldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152017 - 71686 Remseck am Neckar / Aldingen am Neckar -  
Aldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152017 - 71686 Remseck am Neckar / Aldingen am Neckar -  
Aldingen

## Die Immobilie



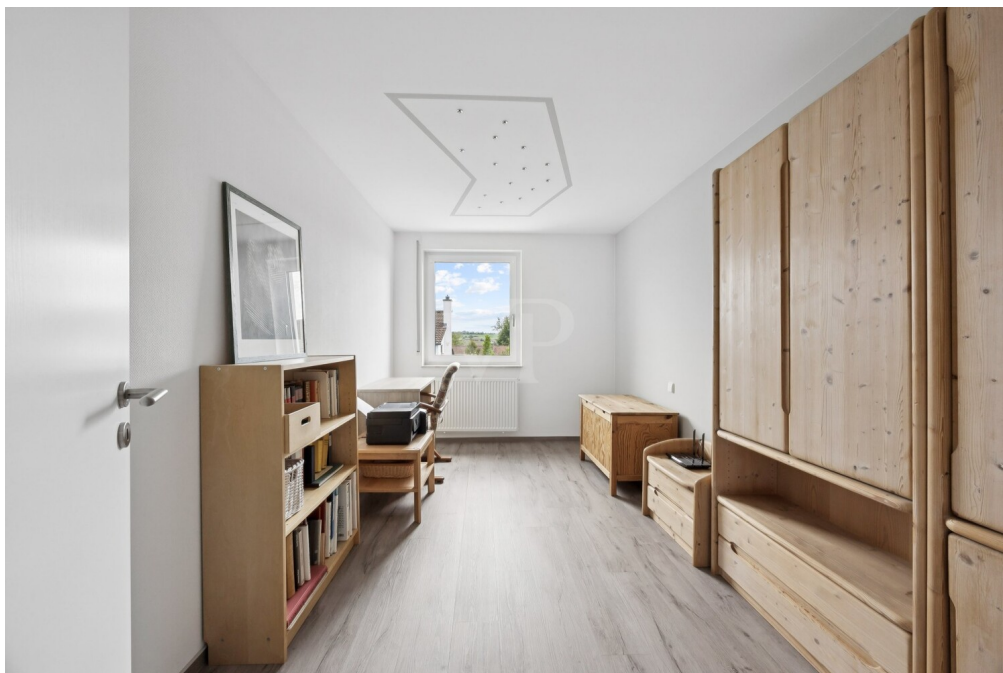
Objektnummer: 26152017 - 71686 Remseck am Neckar / Aldingen am Neckar -  
Aldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152017 - 71686 Remseck am Neckar / Aldingen am Neckar -  
Aldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152017 - 71686 Remseck am Neckar / Aldingen am Neckar -  
Aldingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26152017 - 71686 Remseck am Neckar / Aldingen am Neckar -  
Aldingen**

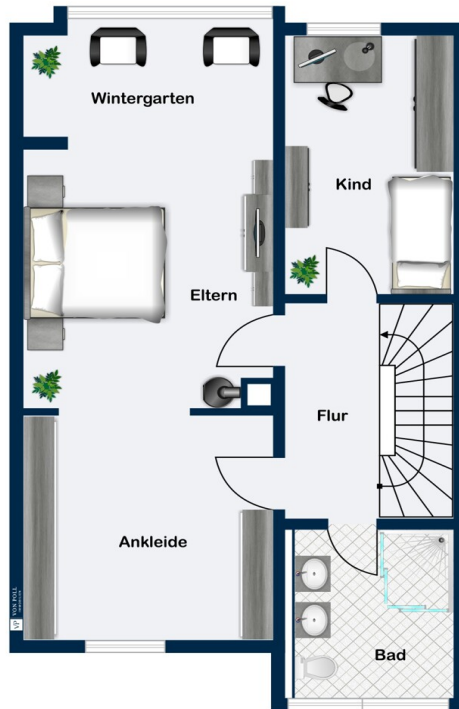
## **Die Immobilie**

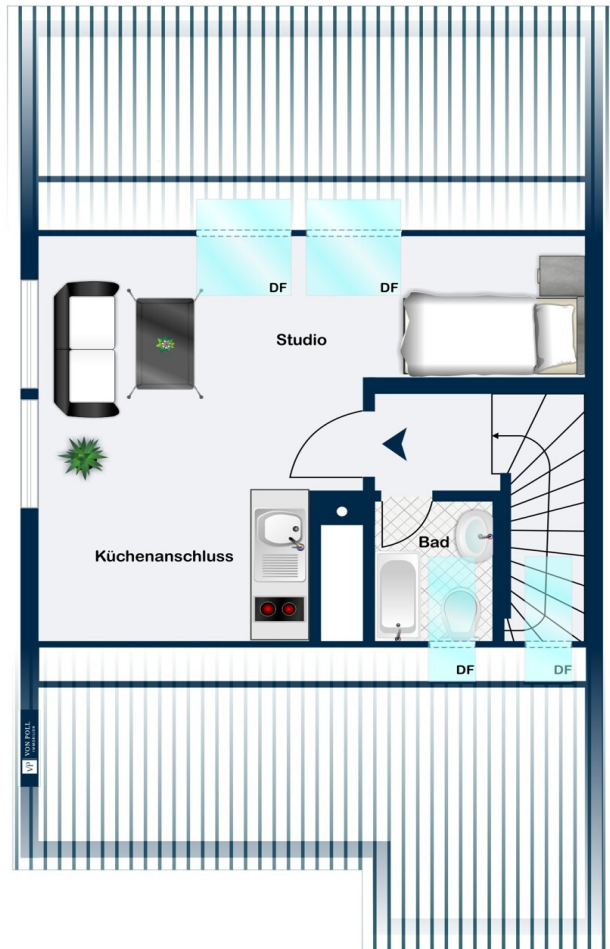


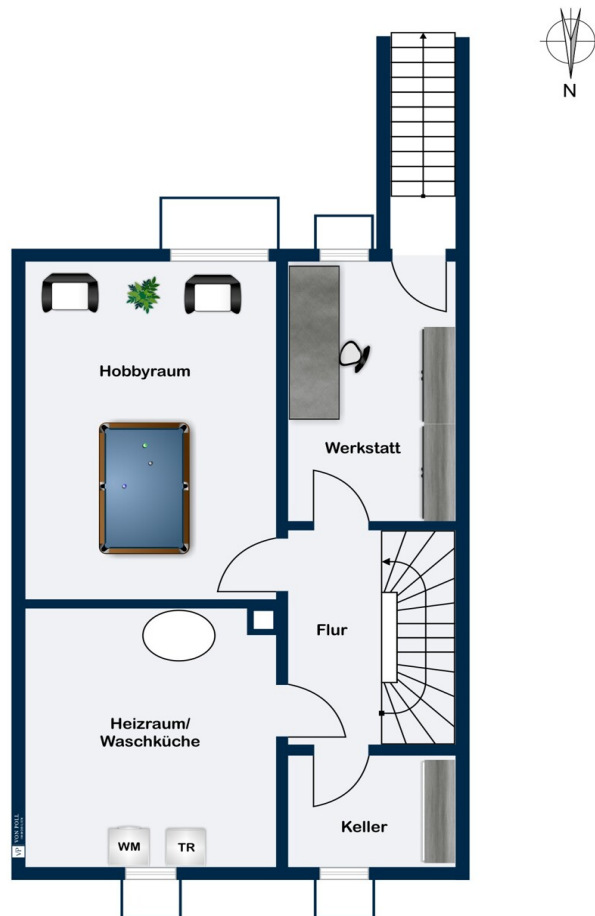
Objektnummer: 26152017 - 71686 Remseck am Neckar / Aldingen am Neckar -  
Aldingen

## 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: 26152017 - 71686 Remseck am Neckar / Aldingen am Neckar - Aldingen**

## **Ein erster Eindruck**

**\*\* Modernisiertes Raumwunder mit Garten – Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen \*\***

Dieses gepflegte Reihenendhaus vereint Großzügigkeit, Komfort und eine umfangreiche Modernisierung. Mit ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem rund 307 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet es viel Platz für individuelles Wohnen.

Das 1982 erbaute Haus wurde laufend instandgehalten und in den letzten Jahren umfassend modernisiert. Große Fensterflächen und durchdachte bauliche Anpassungen sorgen für ein helles, freundliches Wohnambiente mit viel Tageslicht.

Fünf gut geschnittene Zimmer – darunter drei Schlafzimmer – bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: ideal für Familien, Homeoffice oder individuelle Rückzugsorte. Zwei voll ausgestattete Badezimmer erhöhen den Komfort im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist der schöne, gepflegte Südgarten mit Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Der ausgebaut Wintergarten erweitert den Wohnraum zusätzlich und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die Immobilie überzeugt insgesamt durch ihren gepflegten Zustand und die kontinuierlich durchgeführten Modernisierungen. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen.

Fazit: Ein ideales Zuhause für alle, die ein lichtdurchflutetes, gepflegtes und kontinuierlich modernisiertes Haus mit schönem Garten und viel Platz suchen.

Ausführliche Unterlagen wie Grundriss und weitere Bildimpressionen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

**Objektnummer: 26152017 - 71686 Remseck am Neckar / Aldingen am Neckar -  
Aldingen**

## **Ausstattung und Details**

### **Modernisierungen im Überblick:**

- 2022 - Neuer Speichersteinofen im EG**
- 2022 - Dach neu eingedeckt mit Tonziegel**
- 2022 - Neues Dachflächenfenster**
- 2020 - Neues Edelstahl-Treppengeländer**
- 2020 - Neue Haustüre mit Einbruchklasse RC3**
- 2020 - Neue Alu- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung im OG**
- 2019 - Neuer Bodenbelag im OG**
- 2018 - Neue Zimmertüren**
- 2015 - WC- Renovierung im EG**
- 2014 - Elektrische Alu-Panzer-Rollläden mit Wärmedämmung im EG**
- 2013 - Neuer WPC-Zaun im Garten und neues Geländer an der Kelleraußentreppe**
- 2012 - Neue Außenanlagen, Gehwege, Zaun und Terrasse**
- 2010 - Fassade Außenwand mit neuem Wärmedämm-Verbundsystem**
- 2010 - Neue Nebeneingangstüre im UG und neuer Kaminfeger-Dachausstieg**
- 2010 - Anbringung eines Wärmeschutzbands (U=1) und Erneuerung der Dichtungen an allen Fenstern**
- 2009 - Neuer Specksteinheizkamin im EG**
- 2005 - Umbau Balkon im OG zu Wintergarten mit Schiebeverglasung**
- 2004 - Heizungstausch in Viessmann Brennwerttechnik**
- 2003 - Neue Bäder im DG und OG inkl. neuer Wasserleitungen**
- 2000 - Neues Dachflächenfenster mit solargesteuerten Rollläden**

**Objektnummer: 26152017 - 71686 Remseck am Neckar / Aldingen am Neckar - Aldingen**

## **Alles zum Standort**

**Der Ortsteil Aldingen liegt zwischen Ludwigsburg und Stuttgart und ist mit rund 8.500 Einwohnern der größte der sechs Ortsteile, die zusammen die große Kreisstadt Remseck am Neckar bilden.**

**Geprägt wird Aldingen vor allem durch seine abwechslungsreiche Natur: Der Neckar und die Rems, zahlreiche Wälder, Felder und gut ausgebaute Wanderwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung. Gleichzeitig überzeugt der Standort durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über ein gut ausgebautes Straßennetz, Busverbindungen sowie die U-Bahn erreichen Sie den Stuttgarter Hauptbahnhof ohne Umsteigen in etwa 25 Minuten.**

**Auch für Familien ist Aldingen attraktiv: Mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule befinden sich direkt im Ort. Darüber hinaus gibt es ein Gymnasium und eine Gemeinschaftsschule in Aldingen sowie eine Realschule im benachbarten Pattonville. Alle Bildungseinrichtungen sind bequem mit Linien- und Schulbussen erreichbar.**

**Ein vielfältiges kulturelles Angebot rundet das Gesamtbild ab. Zahlreiche Sportvereine und Interessensgemeinschaften sorgen für ein lebendiges Gemeindeleben und bieten Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen.**

**Objektnummer: 26152017 - 71686 Remseck am Neckar / Aldingen am Neckar - Aldingen**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26152017 - 71686 Remseck am Neckar / Aldingen am Neckar -  
Aldingen**

## **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)**