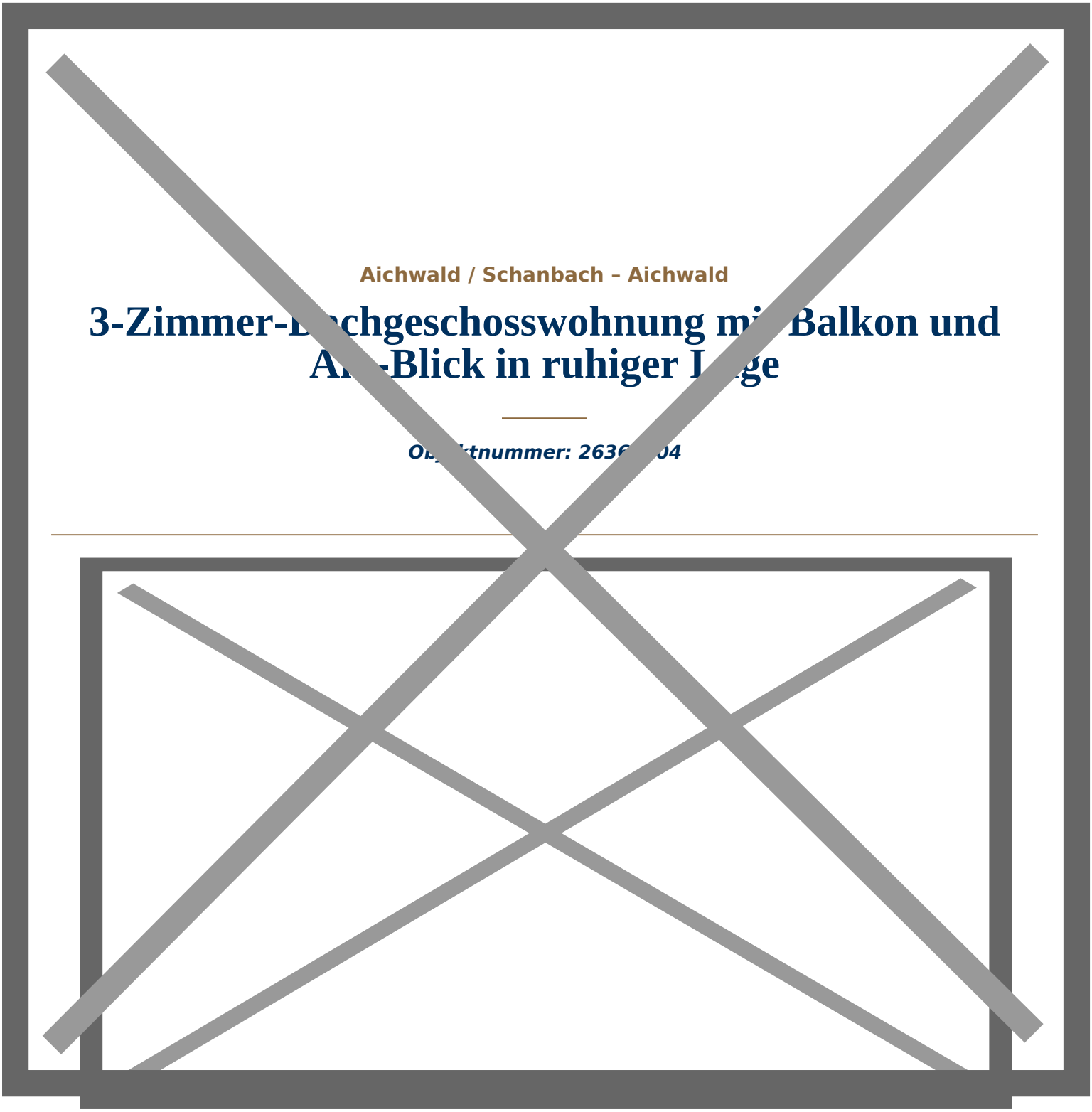
Aichwald / Schanbach – Aichwald

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon und Alb-Blick in ruhiger Lage

Objektnummer: 2636[illegible]04



KAUFPREIS: 219.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76.62 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26364004 - 73773 Aichwald / Schanbach – Aichwald

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundriss
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26364004 - 73773 Aichwald / Schanbach – Aichwald

Auf einen Blick

Objektnummer	2636400
Wohnfläche	ca. 76.62 m
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	219.800 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

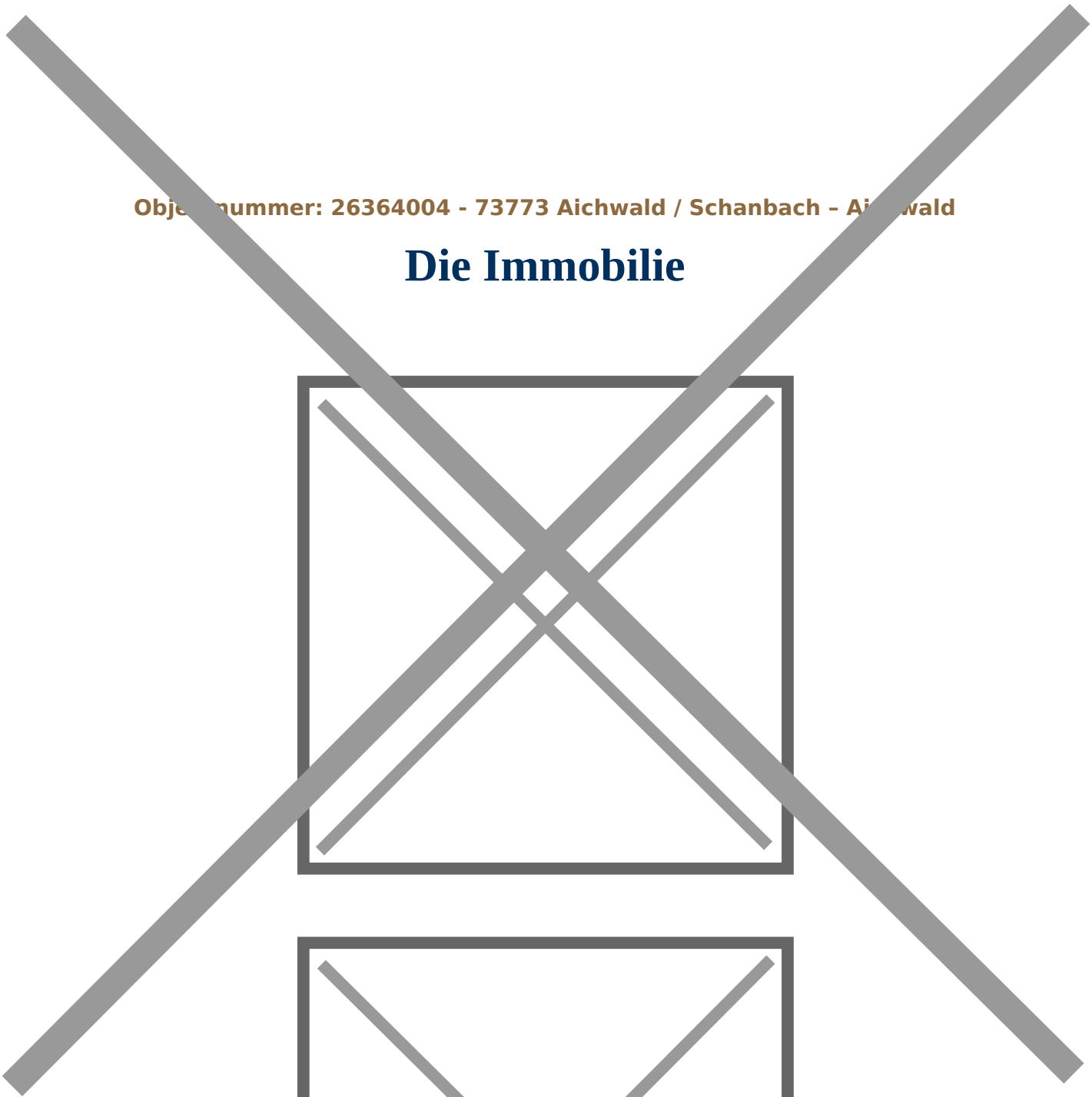
Objektnummer: 26364004 - 73773 Aichwald / Schanbach – Aichwald

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	02.03.2028	Endenergie-verbrauch	123 kWh/m²a
Befeuerung	Öl	Energie-effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1973

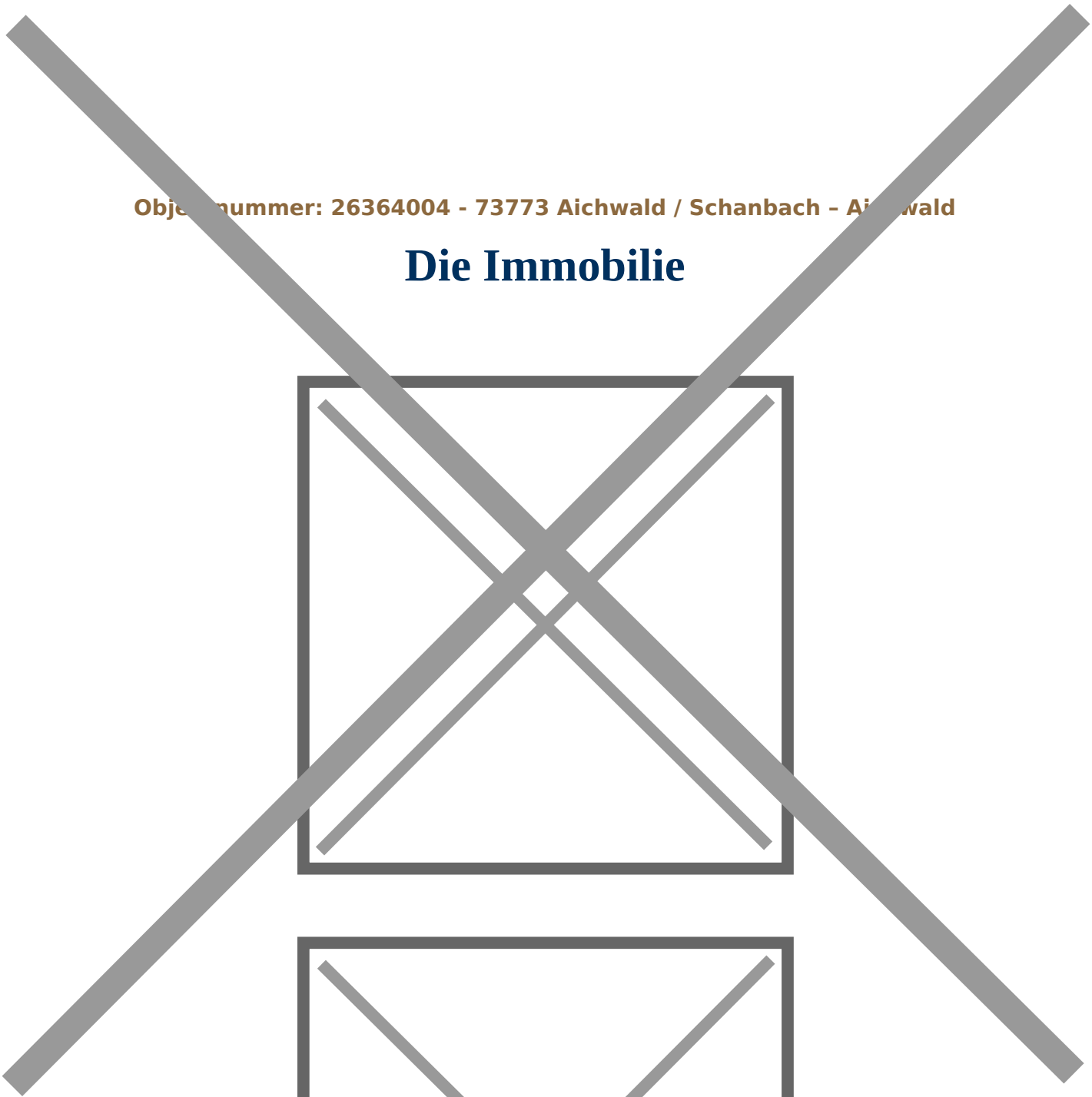
Objektnummer: 26364004 - 73773 Aichwald / Schanbach – Aichwald

Die Immobilie



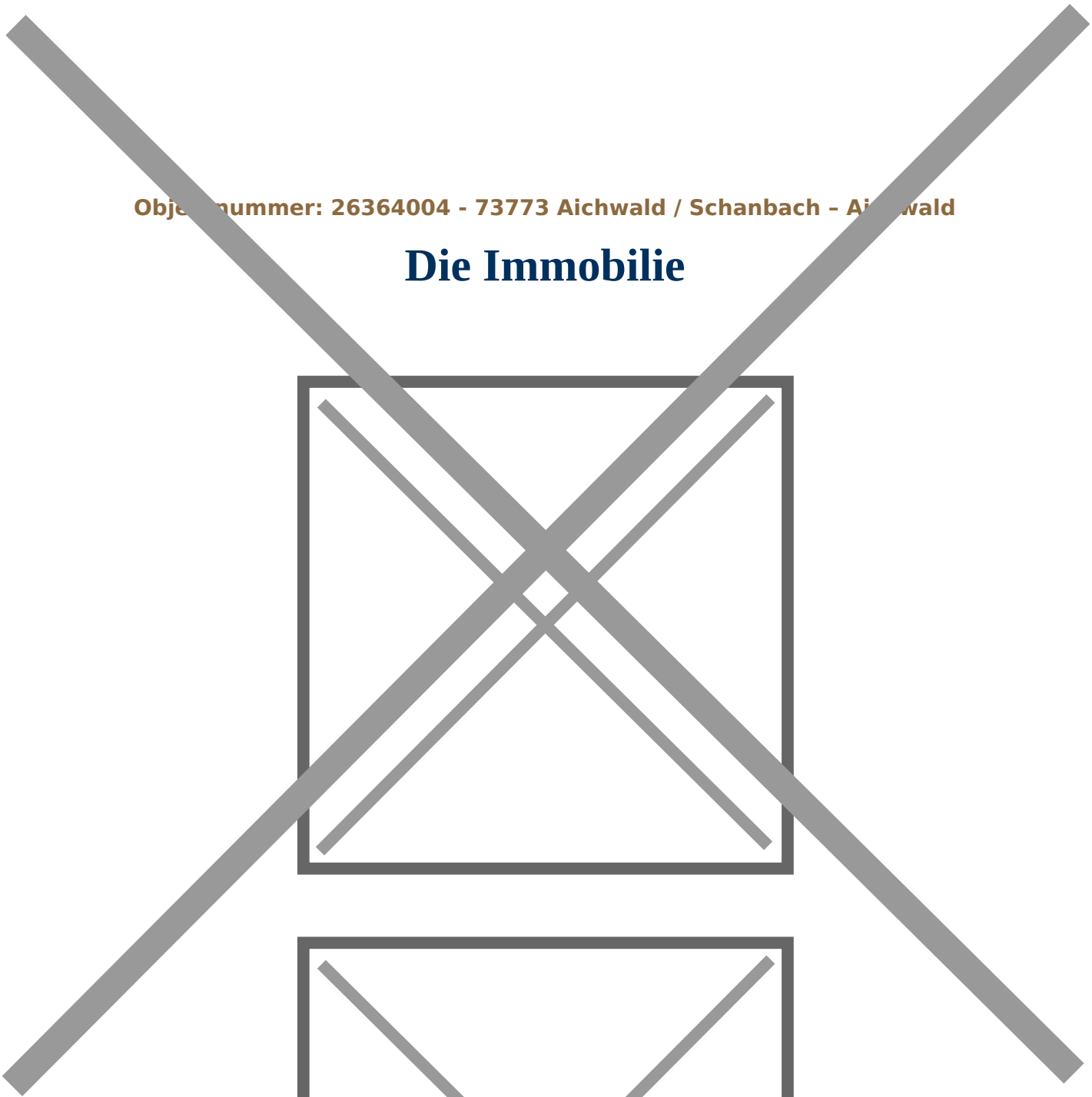
Objektnummer: 26364004 - 73773 Aichwald / Schanbach – Aichwald

Die Immobilie



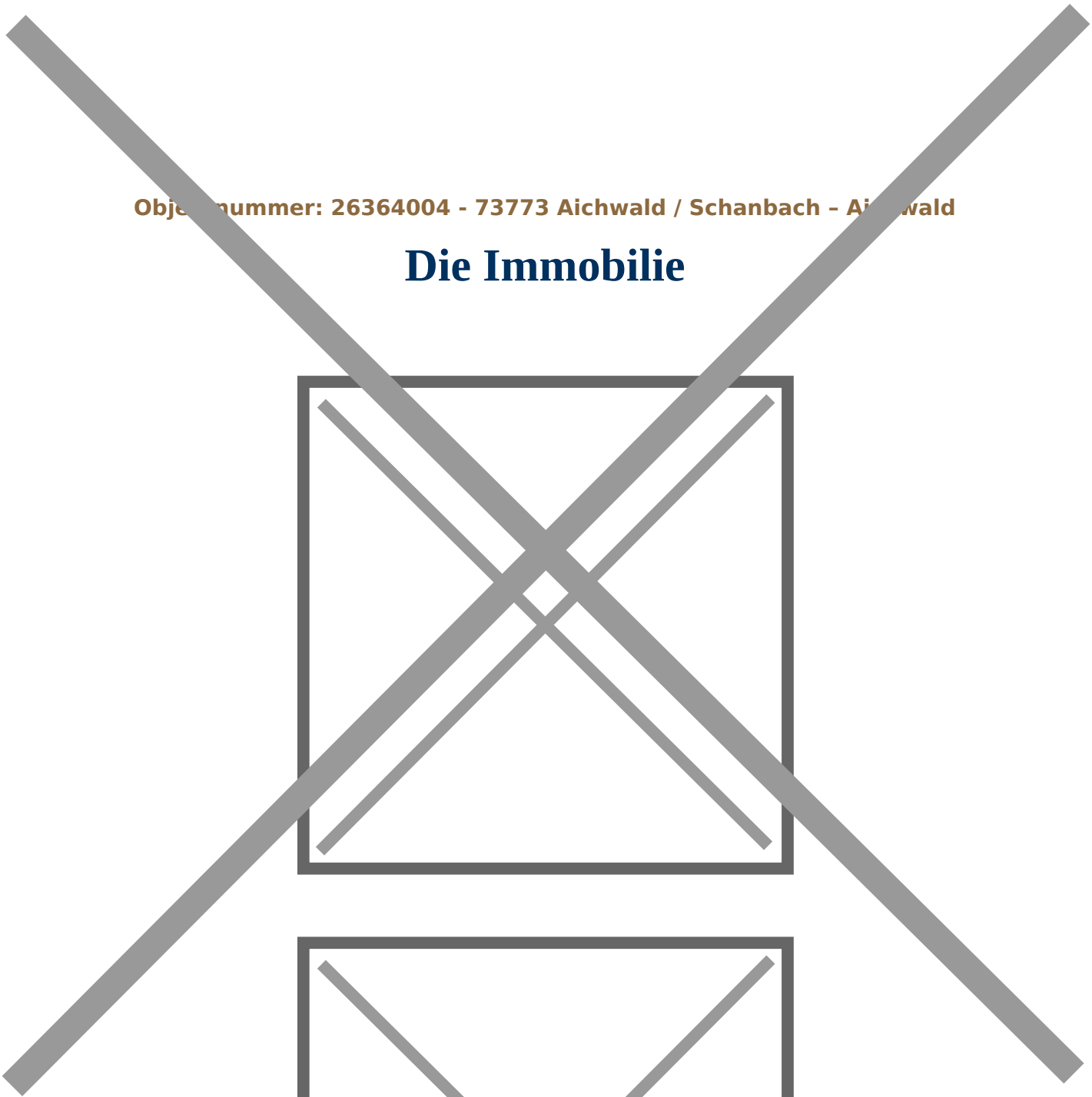
Objektnummer: 26364004 - 73773 Aichwald / Schanbach – Aichwald

Die Immobilie



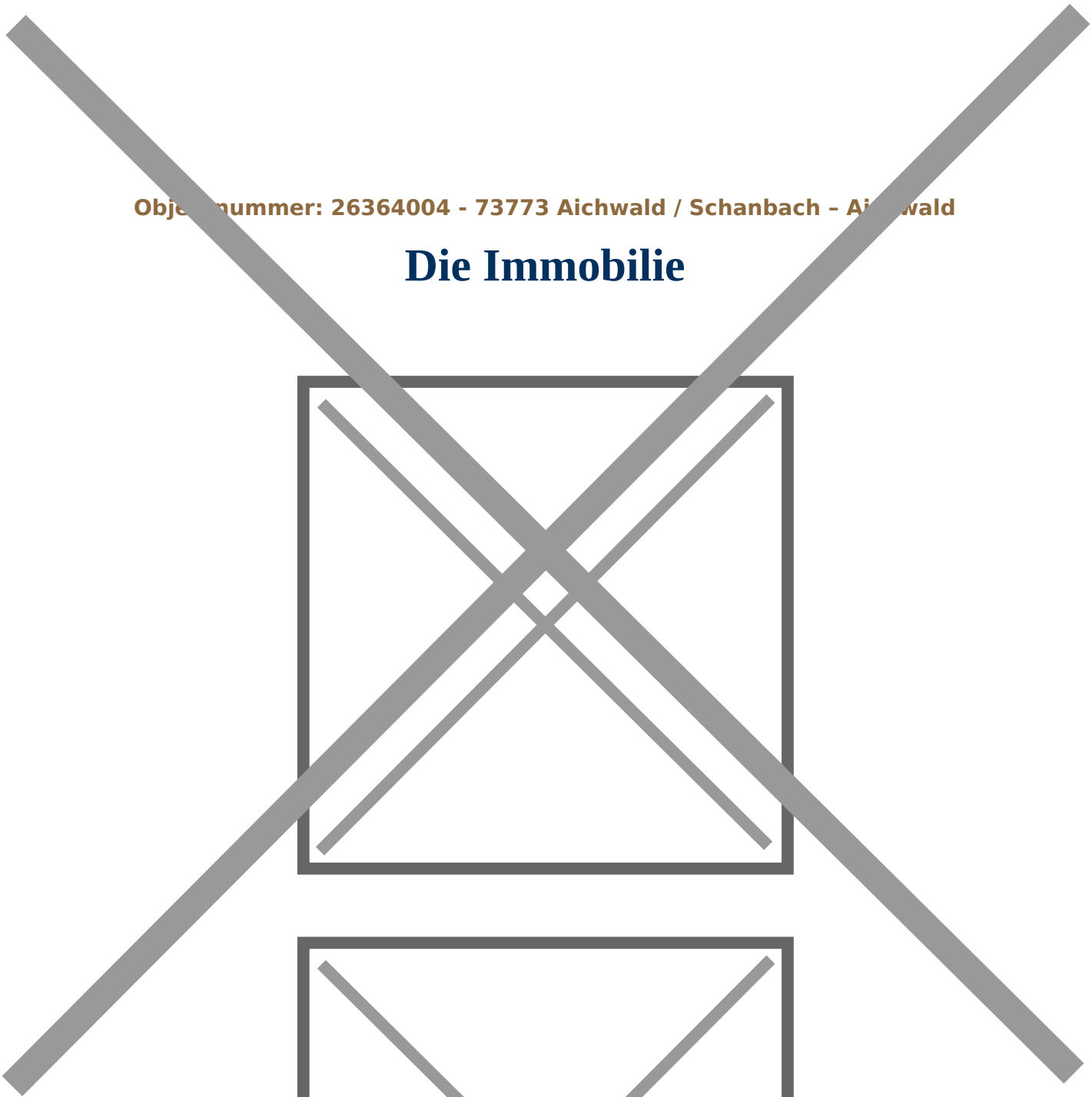
Objektnummer: 26364004 - 73773 Aichwald / Schanbach – Aichwald

Die Immobilie



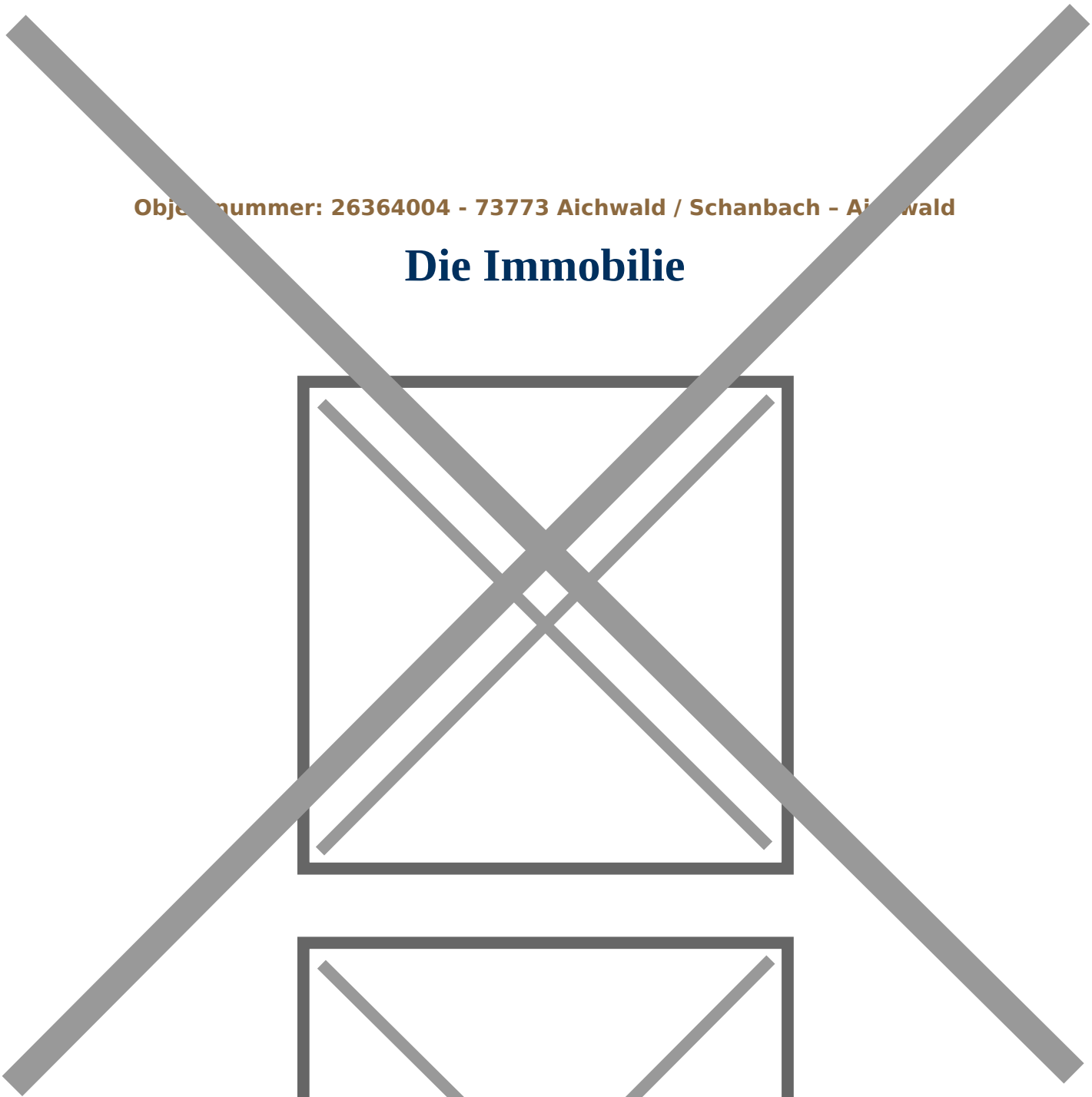
Objektnummer: 26364004 - 73773 Aichwald / Schanbach – Aichwald

Die Immobilie



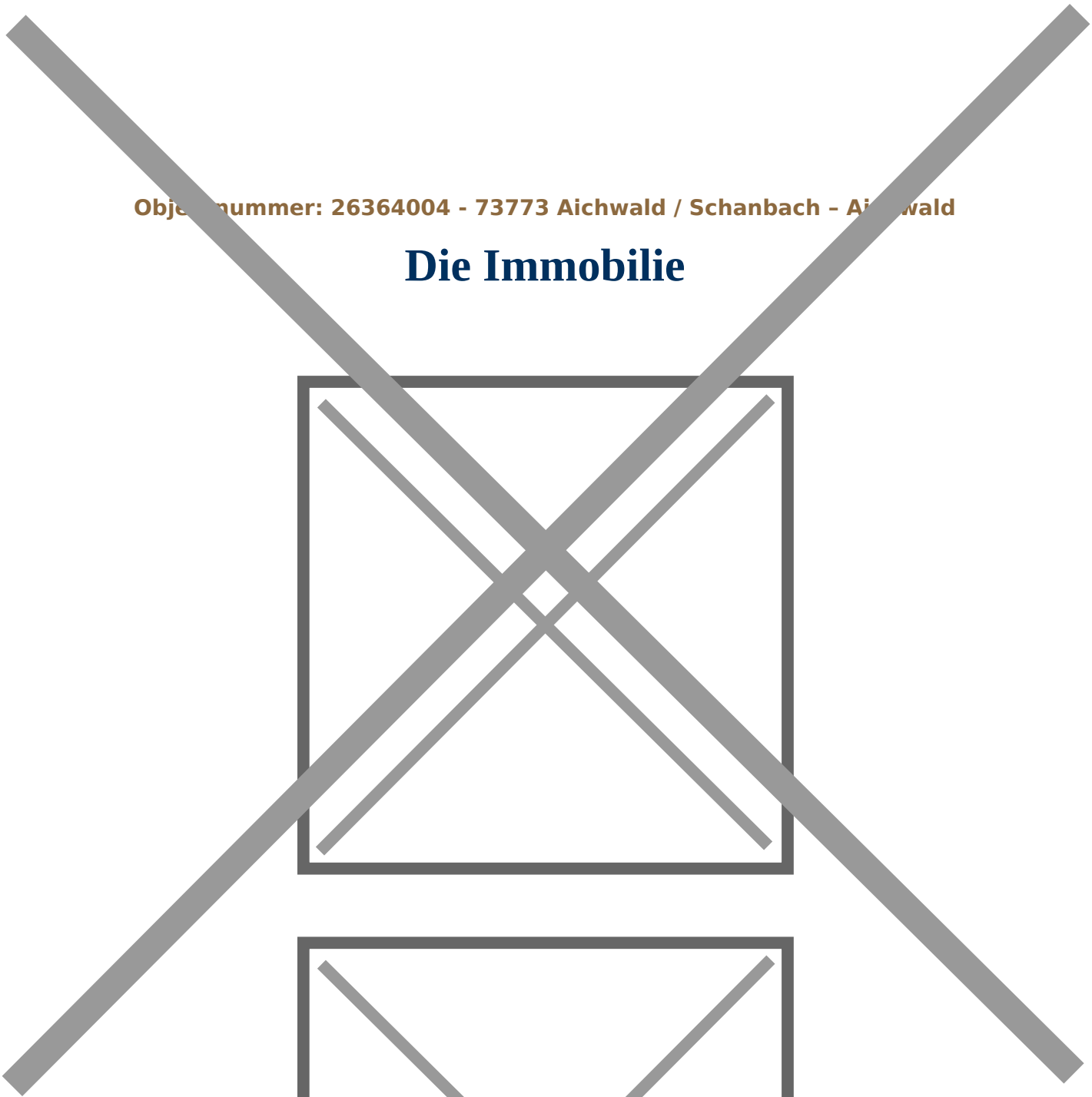
Objektnummer: 26364004 - 73773 Aichwald / Schanbach – Aichwald

Die Immobilie



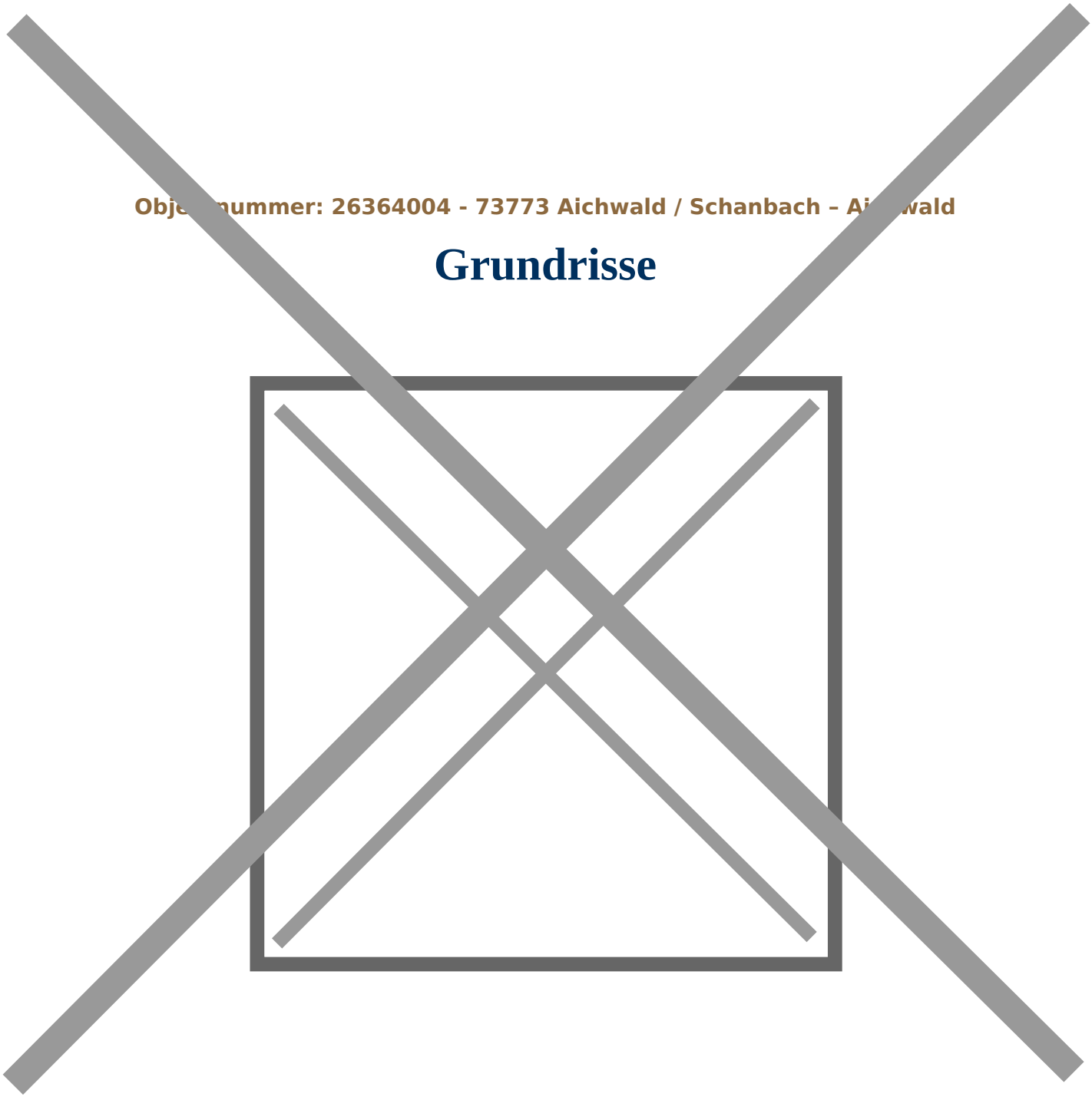
Objektnummer: 26364004 - 73773 Aichwald / Schanbach – Aichwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26364004 - 73773 Aichwald / Schanbach – Aichwald

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: 26364004 - 73773 Aichwald / Schanbach – Aichwald

Ein erster Eindruck

Diese 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Flachdachgebäudes aus dem Jahr 1973 in Aichwald-Schanbach und bietet viel Potenzial, helle Räume und ein angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, sodass Sie sie nach eigenen Vorstellungen gestalten und ein Zuhause ganz nach Ihrem Geschmack schaffen können. Mit ca. 76 m² Wohnfläche stehen Ihnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten offen.

Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und öffnet sich zum überdachten Balkon mit einer elektrischen Markise. Von hier genießen Sie eine wunderbare Aussicht ins Grüne, weite Wiesen und zur Alb – ganz ohne eine Bebauung im Blickfeld. Die ruhige Umgebung und der freie Blick schaffen eine besonders entspannte Wohnatmosphäre. Auf dem Balkon befindet sich zudem ein sehr praktischer kleiner Abstellraum.

Die Küche bietet ausreichend Platz, um sie ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen neu zu planen und zu gestalten – hier lässt sich ein modernes und funktionales Küchenkonzept verwirklichen.

Die beiden weiteren Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Durch ihre sehr gelungenen Proportionen und die lichtdurchfluteten Räume, lassen sich hier individuelle Einrichtungsideen ermöglichen.

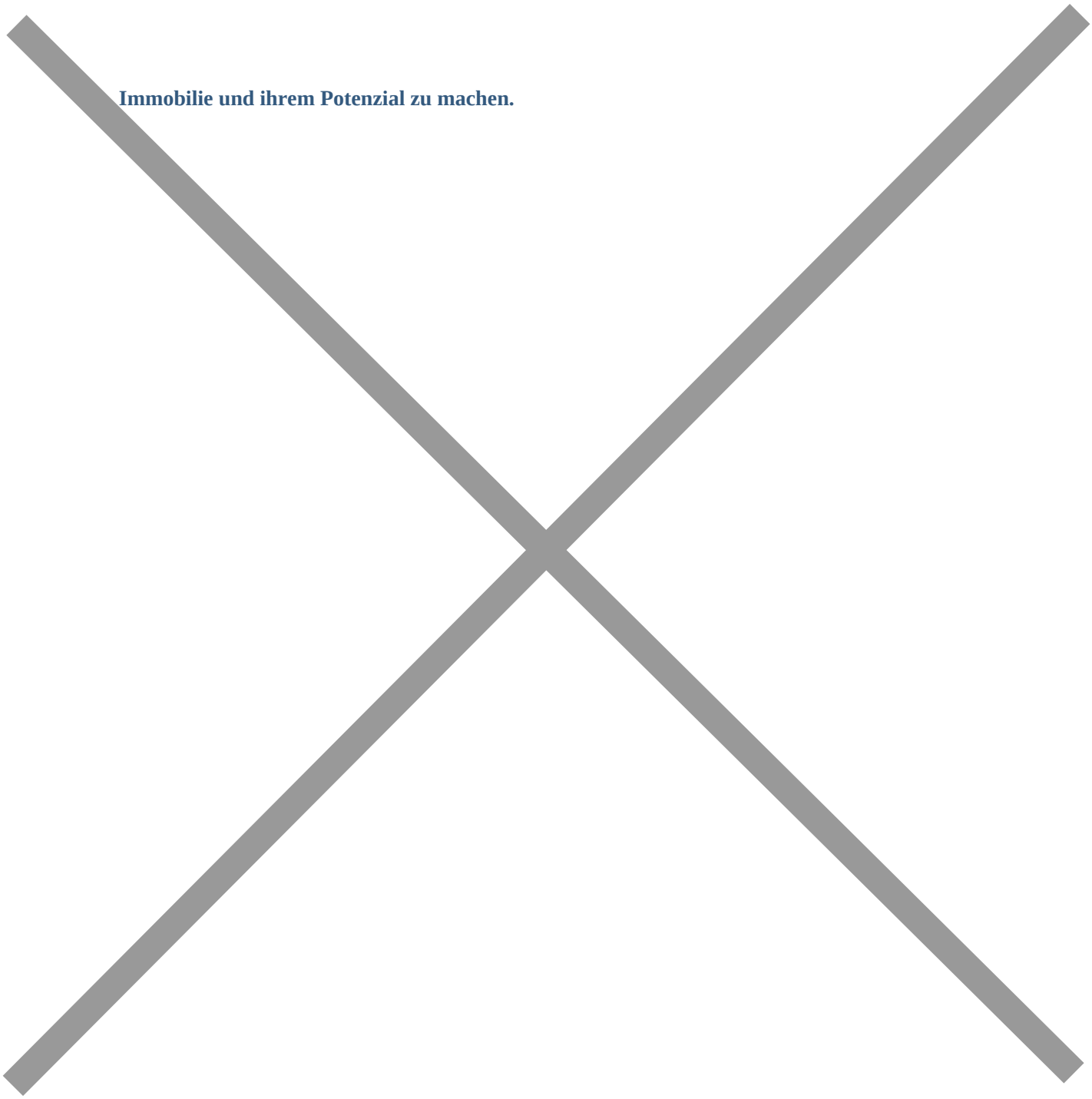
Das Duschbad wurde bereits modernisiert und präsentiert sich zeitgemäß und funktional. Ein separates WC ergänzt das Raumangebot sinnvoll und erhöht den Komfort im Alltag.

Die Hausgemeinschaft pflegt ein harmonisches Miteinander, was sich in gemeinschaftlichen Pflege der Anlage und der Außenbereiche. Im Jahr 2025 wurde die Fassade umfassend renoviert, wodurch das Gebäude auch optisch deutlich aufgewertet wurde. Die zentrale Öl-Heizung sorgt für zuverlässige Wärme.
Ein per Garagentor abschließbarer Tiefgaragenplatz rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug.

Diese Wohnung bietet eine solide Basis für individuelle Wohnideen und überzeugt durch ihre angenehme Atmosphäre in naturnaher, ruhiger Umgebung. Eine interessante Gelegenheit für alle, die das Potenzial erkennen und sich ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Wir laden Sie herzlich ein, sich im Rahmen einer Besichtigung selbst ein Bild von dieser

Immobilie und ihrem Potenzial zu machen.



Objektnummer: 26364004 - 73773 Aichwald / Schanbach – Aichwald

Alles zum Standort

Schanbach ist mit rund 2?[illegible] Einwohnern der größte Ortsteil der Gemeinde Aichwald, die insgesamt etwa 7?680 Menschen zählt und liegt reizvoll auf der Hochfläche zwischen Neckartal und Schurwald. Die naturnahe Umgebung mit Streuobstwiesen, Feldern und Wäldern sorgt für ein ruhiges, grünes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.

Über die gute Busanbindung mit Anschluss an das S-Bahn-Netz sind die Städte Esslingen am Neckar, Kirchheim unter Teck sowie die Landeshauptstadt Stuttgart schnell erreichbar. Auch mit dem Auto bestehen kurze Wege in die umliegenden Zentren und zu den regionalen Verkehrsachsen.

Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung, Grundschule sowie vielfältige Vereins- und Freizeitangebote befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen, umfassende medizinische Versorgung und kulturelle Angebote sind in den nahegelegenen Städten bequem erreichbar.

Objektnummer: 26364004 - 73773 Aichwald / Schanbach – Aichwald

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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 [illegible] für

Objektnummer: 26364004 - 73773 Aichwald / Schanbach – Aichwald

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck
Tel.: 0 7021 - 50 [illegible]88 0
E-Mail: kirchheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com