

Ditzingen

## Freistehendes Einfamilienhaus in Feldrandlage

*Property ID: 25143031*



PURCHASE PRICE: 918.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 224 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 580 m<sup>2</sup>

Property ID: 25143031 - 71254 Ditzingen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25143031 - 71254 Ditzingen

## At a glance

Property ID	25143031	Purchase Price	918.000 EUR
Living Space	ca. 224 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6.5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 97 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1989		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

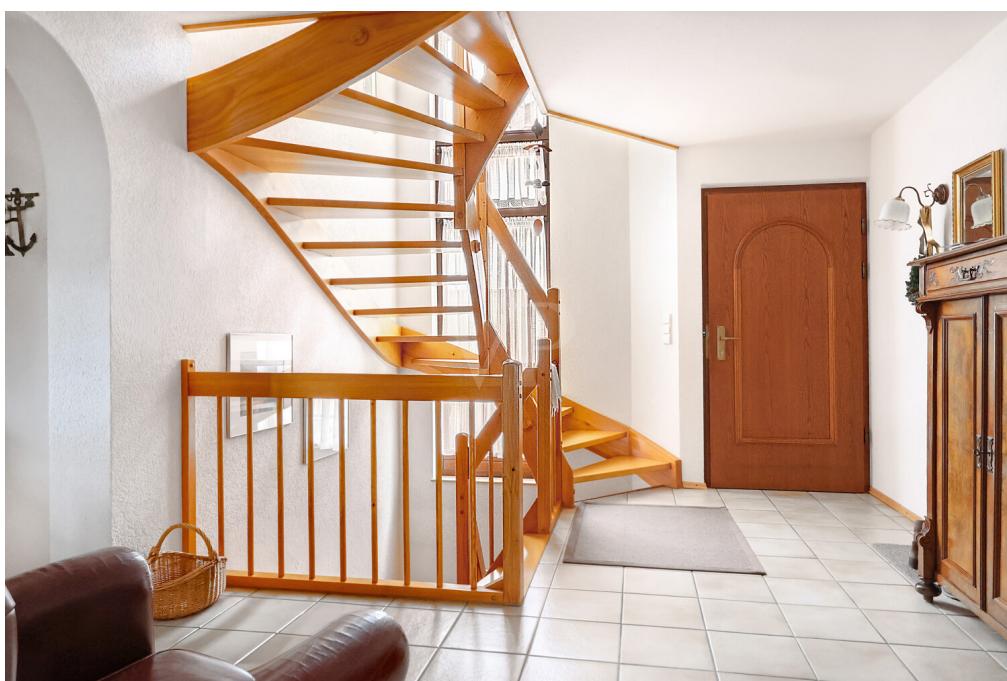
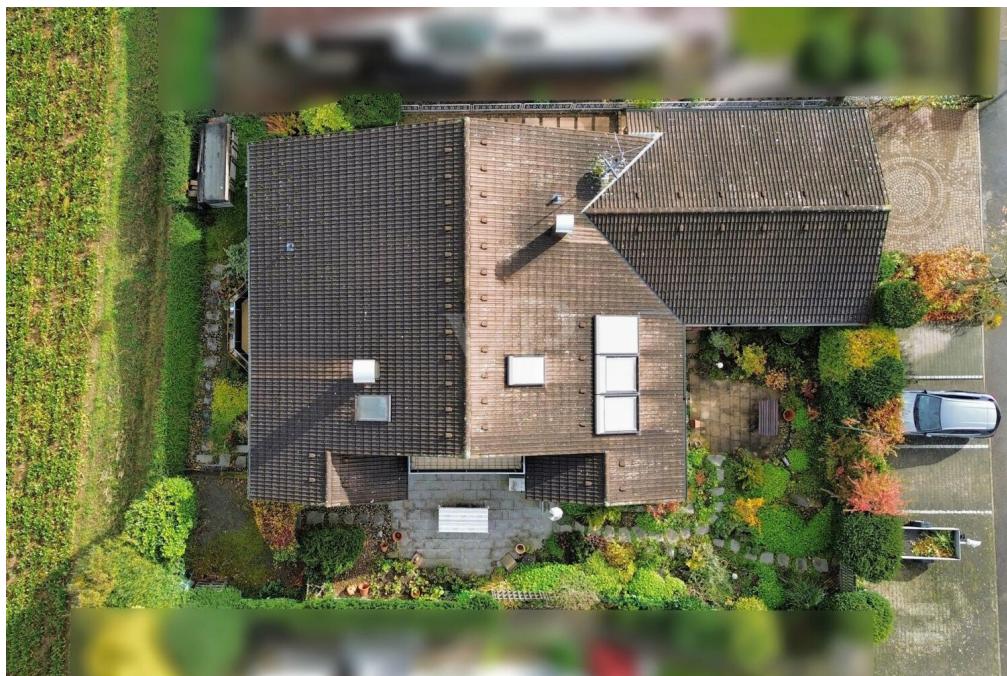
Property ID: 25143031 - 71254 Ditzingen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	83.09 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.12.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 25143031 - 71254 Ditzingen

## The property



Property ID: 25143031 - 71254 Ditzingen

## The property



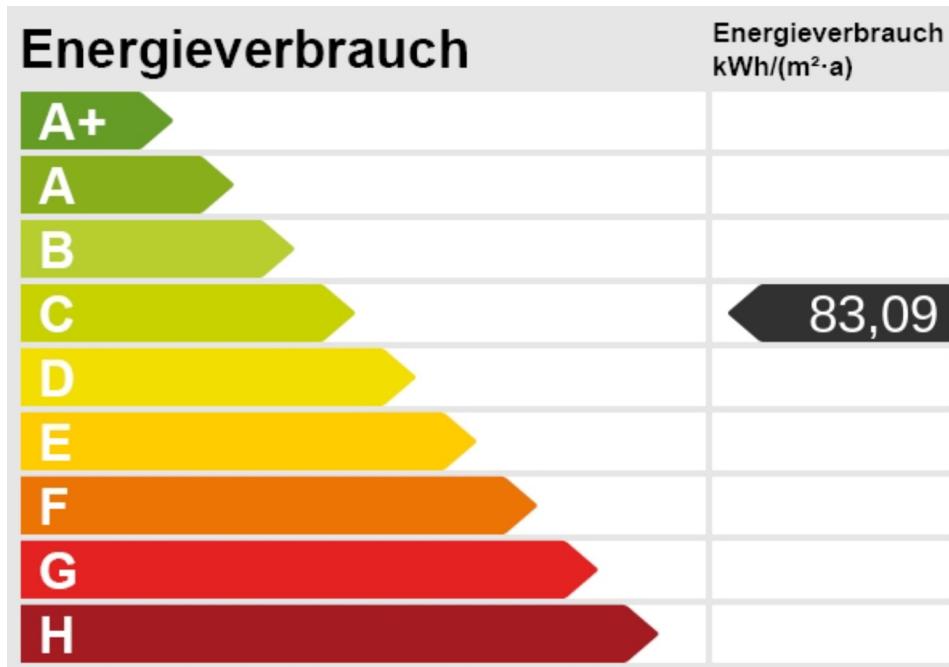
Property ID: 25143031 - 71254 Ditzingen

## The property



Property ID: 25143031 - 71254 Ditzingen

## The property



Property ID: 25143031 - 71254 Ditzingen

## The property

**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

We offer you independent financing advice, review your existing financing or clarify which property is financially feasible!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €  
**3,36% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,28% p.a. gebundener Sollzins

gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,21% p.a. 3,30% p.a.
10 Jahre	3,28% p.a. 3,36% p.a.
30 Jahre	3,90% p.a. 3,99% p.a.

Stand 01.12.2025

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

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima GROW MY TREE

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**

VP VON POLL IMMOBILIEN®

ÖFFNUNGSZEITEN:  
Mo-Fr 08:00-18:00  
Sa 08:00-12:00

07152 - 90 71 13 0 VP

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07152 - 90 71 13 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 25143031 - 71254 Ditzingen

## A first impression

Das freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1989 befindet sich direkt am Feldrand und bietet einen weiten Blick ins Grüne.

Durch die großzügige Architektur ist hier ein außergewöhnliches Wohn- und Raumgefühl vorhanden. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit dem angrenzenden Wintergarten gilt als das Herzstück des Hauses und bietet auf ca. 70 m<sup>2</sup> viel Platz für neue Wohnideen.

Der nahe der Küche gelegene Balkon mit Blick auf die Felder eignet sich perfekt als Frühstücksbalkon und an sonnigen Tagen ist der Gartenbereich mit seinen großzügigen Terrassen ideal für gemeinsame Zeit mit Freunden und Familie.

Neben zwei Zimmern und einem Tageslichtbad im Erdgeschoss befinden sich im Dachgeschoss noch zwei weitere Zimmer, ein weiteres Tageslichtbad, ein kleiner Balkon sowie begehbarer Abseiten in der Dachschräge, die sich als Stauraum für Koffer und Ähnliches eignen.

Ein besonderes Highlight ist der Wellnessraum mit einer Sauna und einer kleinen Terrasse, die als Ruheoase genossen werden kann. Zwei große Hobbyräume und verschiedene Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum.

Die große Doppelgarage mit direktem Zugang zum Untergeschoss bietet reichlich Platz für verschiedene Fahrzeuge, Gartenzubehör und Inventar für andere Freizeitaktivitäten.

Property ID: 25143031 - 71254 Ditzingen

## Details of amenities

Highlights:

- Feldrandlage
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- heller Wintergarten
- 3 Terrassen
- 2 Balkone
- 2 Tageslichtbäder
- 2 Hobbyräume
- Wellnessbereich mit Sauna
- teilw. Fußbodenheizung

Modernisierungen:

- 2025 Heizungsbrenner
- 2022 Balkonboden

**Property ID: 25143031 - 71254 Ditzingen**

## All about the location

Schöckingen ist ein Stadtteil von Ditzingen, welcher eine ländliche Atmosphäre und gleichzeitig eine gute Anbindung an das städtische Leben bietet.

Die Nähe zur Autobahn A81 (Ausfahrt Ditzingen) und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über Busse und Züge sorgen für eine gute Erreichbarkeit von Stuttgart und anderen umliegenden Städten.

Schöckingen hat sich in den letzten Jahren weiterentwickelt, behält jedoch seinen charmanten dörflichen Charakter bei. Es gibt dort Wohngebiete, landwirtschaftlich genutzte Flächen und mehrere kleinere Betriebe. Wer Ruhe und Natur sucht, aber nicht zu weit von der Stadt entfernt wohnen möchte, findet in Schöckingen ein attraktives Wohnumfeld.

**Property ID: 25143031 - 71254 Ditzingen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 83.09 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25143031 - 71254 Ditzingen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sven Koltz

---

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg

Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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