

Aidlingen

# Spacious family home with panoramic views, granny flat and double garage

Property ID: 25455050



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

**PURCHASE PRICE: 899.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 178 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 372 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

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

Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25455050                              |
| Living Space         | ca. 178 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 7                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 3                                     |
| Year of construction | 1993                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 899.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2025                                                                      |
| Condition of property         | Modernised                                                                |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony                   |

Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Energy Data

|                                |                   |                                                      |                           |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating   | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas | Final Energy Demand                                  | 159.42 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 06.11.2035        | Energy efficiency class                              | E                         |
| Power Source                   | Gas               | Year of construction according to energy certificate | 1993                      |

Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## The property



Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## The property



Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## The property



Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## The property



Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## The property



Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## The property



Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## The property



Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## The property



Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## The property



Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## The property



Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## The property



Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## The property



Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## The property



Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## The property



Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## The property



Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

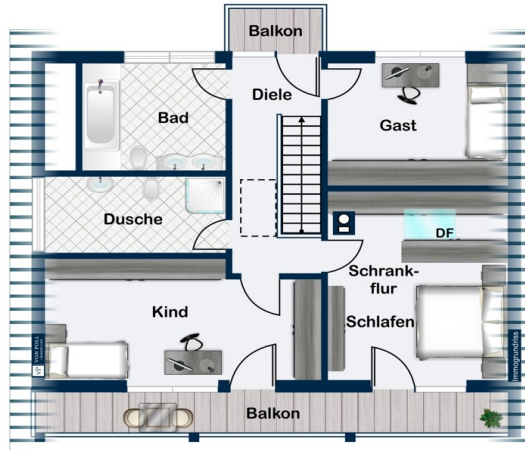
T.: 07031 - 67 71 01 6

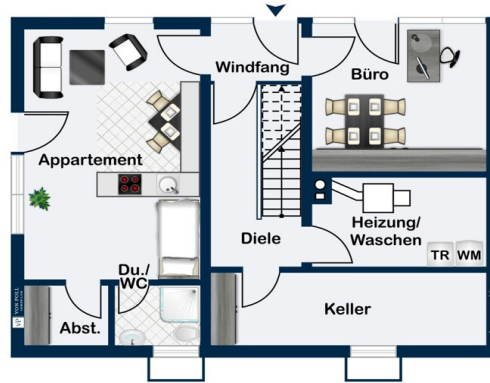
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## A first impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1993 präsentiert sich auf einem ca. 372 m<sup>2</sup> großen Grundstück in modernisiertem Zustand und bietet vielfältige Möglichkeiten für Familien und Paare, die zeitgemäßen Wohnkomfort schätzen. Mit einer Wohnfläche von rund 178 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 5 Zimmer, überzeugt das Objekt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsmerkmale.

Betreten wird das Haus über einen einladenden Eingangsbereich, von dem aus sämtliche Wohnräume erschlossen werden. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Der Kamin sorgt in den kühleren Monaten für wohlige Wärme. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für die Zubereitung gemeinsamer Mahlzeiten.

Das Haus verfügt insgesamt über drei Schlafzimmer und zwei Tageslichtbäder. Diese sind sowohl für eine Familie als auch für Gäste optimal nutzbar. Zusätzliche Flexibilität bietet die separat zugängliche Einliegerwohnung im Untergeschoss, die sich ideal als Büro, Gäste- oder Mehrgenerationenbereich eignet. Die Wohnung wurde 2025 umfassend modernisiert und verfügt über einen neuen Parkettboden sowie einen separaten Zugang.

Technisch befindet sich die Immobilie auf aktuellem Stand. Im Zuge der letzten Sanierungsmaßnahmen (2025) wurden unter anderem der Balkon komplett saniert, alle Fenster hochwertig abgeschliffen und neu gestrichen, ebenso wie die Garage. Die Hausumrandung wurde neu abgedichtet, wodurch ein zusätzlicher Schutz gegen Witterungseinflüsse gewährleistet ist. Der Heizungsbereich ist mit einem neuen Druckkessel für die Zentralheizung ausgestattet, was eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sicherstellt.

Zwei Bäder stehen zur Verfügung und gewährleisten auch in einem Mehrpersonenhaushalt ausreichend Komfort. Die Doppelgarage bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte. Der Garten erlaubt individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ist von der überdachten Terrasse aus direkt zugänglich – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Besonders hervorzuheben ist die zentrale und dennoch ruhige Lage der Immobilie mit einem tollen Ausblick. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche

Verkehrsanbindungen sind bequem erreichbar, sodass ein flexibler Alltag gewährleistet ist.

Zusammengefasst vereint dieses Einfamilienhaus Wohnkomfort mit Funktionalität und überzeugt durch großzügige Platzverhältnisse, zeitgemäße Modernisierungen und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die Verbindung aus Hauptwohnung und Einliegerwohnung eignet sich für verschiedenste Lebenssituationen.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie zu überzeugen.

Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Details of amenities

- 3 Bäder
- Doppelgarage
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Kamin
- Panoramablick

Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## All about the location

Aidlingen liegt im Heckengäu; die Gemeinde Aidlingen besteht aus vier Ortsteilen:

Aidlingen, Dachtel, Deufringen und Lehenweiler.

Aidlingen ist über Kreisstraßen mit dem überregionalen Straßennetz verbunden. Die

Buslinie 763 verbindet den Ort mit Sindelfingen, Böblingen und Calw. Seit dem 11.

Dezember 2016 gibt es eine zusätzliche Buslinie 764 in Richtung Ehningen, die für einen direkteren Anschluss an den Bahnhof Ehningen und damit zur S-Bahn-Linie S1 Richtung Stuttgart sorgt.

Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Ehningen an der Bundesautobahn 81 Stuttgart - Singen in 6 km Entfernung.

Neben der Sonnenberg- Werkrealschule gibt es zwei Grundschulen im Ort, in Aidlingen die Buchhalden-Grundschule, die die Aidlinger und Lehenweiler Schüler besuchen und in Deufringen die Schallenberg-Grundschule, die die Kinder aus Deufringen und Dachtel besuchen.

Der Ort hat 2 Supermärkte, mehrere Restaurants, einen Tennis Club und ein Fitness Studio.

Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 159.42 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Martina Oroz

---

Poststraße 59, 71032 Böblingen  
Tel.: +49 7031 - 67 71 016  
E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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