

Aichwald / Aichschieß – Aichschieß

# Bungalow mit moderner PV-Anlage und gepflegtem Garten in familienfreundlicher Wohnlage

Property ID: 25079032



PURCHASE PRICE: 509.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 414 m<sup>2</sup>

Property ID: 25079032 - 73773 Aichwald / Aichschieß – Aichschieß

- 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: 25079032 - 73773 Aichwald / Aichschieß – Aichschieß

## At a glance

Property ID	25079032
Living Space	ca. 142 m <sup>2</sup>
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1970
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	509.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Construction method	Prefabricated components
Usable Space	ca. 122 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25079032 - 73773 Aichwald / Aichschieß – Aichschieß

## Energy Data

Energy Source	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	10.09.2035	Final Energy Demand	162.07 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25079032 - 73773 Aichwald / Aichschieß – Aichschieß

## The property



Property ID: 25079032 - 73773 Aichwald / Aichschieß – Aichschieß

## The property



Property ID: 25079032 - 73773 Aichwald / Aichschieß – Aichschieß

## The property



Property ID: 25079032 - 73773 Aichwald / Aichschieß – Aichschieß

## The property



Property ID: 25079032 - 73773 Aichwald / Aichschieß – Aichschieß

## The property



Property ID: 25079032 - 73773 Aichwald / Aichschieß – Aichschieß

## The property



Property ID: 25079032 - 73773 Aichwald / Aichschieß – Aichschieß

## The property



Property ID: 25079032 - 73773 Aichwald / Aichschieß – Aichschieß

## The property



Property ID: 25079032 - 73773 Aichwald / Aichschieß – Aichschieß

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

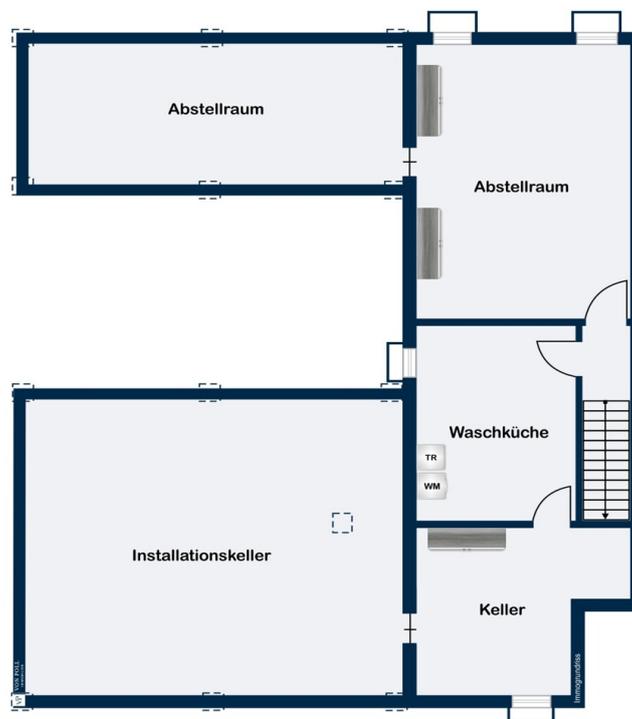
VP www.von-poll.com

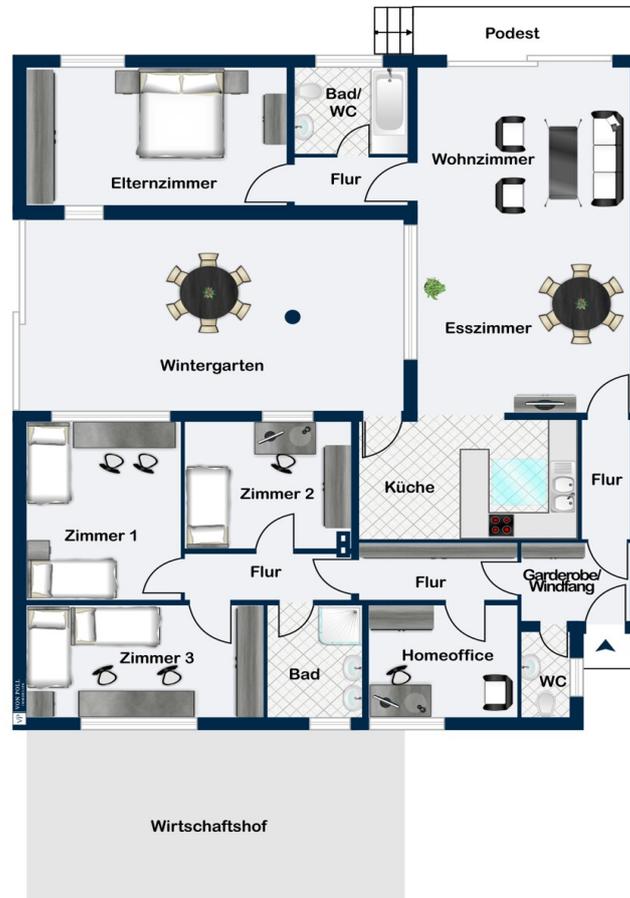
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 25079032 - 73773 Aichwald / Aichschieß – Aichschieß

## 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: 25079032 - 73773 Aichwald / Aichschieß – Aichschieß

## A first impression

Dieser klassische, freistehende Bungalow aus dem Baujahr 1970 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> auf einem ca. 414 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die ansprechende Raumaufteilung erfüllt unterschiedlichste Anforderungen und bietet Ihnen und Ihrer Familie vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten.

Über die im Jahr 2019 ausgetauschte Haustür gelangen Sie in einen großzügigen Eingangsbereich, von dem sämtliche Räume des Hauses bequem und barrierearm erreichbar sind. Im Zentrum steht das gut geschnittene Wohnzimmer, das ausreichend Platz für eine komfortable Wohnlandschaft, sowie einen Essbereich bietet. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Der angrenzende Küchenbereich ist modern und offen geschnitten und ermöglicht ebenfalls einen direkten Zugang zum zentralen Wintergarten des Hauses.

Der Bungalow verfügt insgesamt über sechs Zimmer, darunter vier gut proportionierte Schlafzimmer, die individuell als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Zwei Badezimmer sorgen auch bei höherem Platzbedarf für Komfort im Familienalltag. Das Raumkonzept ist durchdacht und ermöglicht auf einer Ebene kurze Wege im gesamten Haus. Im Angebotspreis ist zusätzlich eine Einzelgarage inkludiert.

Im Laufe der Jahre wurden kontinuierlich Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, sodass das Objekt einen gepflegten Eindruck vermittelt. Zu den wichtigsten Sanierungen zählen unter anderem die Erweiterung des Vollwärmeschutzes und Dämmung der Fassade aus dem Jahr 2013, der Tausch aller Fenster samt neuer Rollläden im Jahr 2006 sowie die Flachdachsanierung mit anschließender Dachbegrünung aus 2005. Die zusätzliche Installation einer Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 6,12 kWp aus dem Baujahr 2021 liefert einen nachhaltigen Beitrag zur Energieeffizienz und senkt zugleich die laufenden Betriebskosten. Der Innenausbau des Bungalows allerdings stammt hauptsächlich aus dem Ursprungsbaujahr und bedarf verschiedenen Sanierungsarbeiten.

Zusätzlich zur PV-Anlage wird das Haus über ein Nahwärmenetz beheizt. Die Heizungsanlage steht im Eigentum der verschiedenen Haus- und Wohnungseigentümer. Die monatlichen Hausgeldkosten für die Heizung betragen 411,13 € inkl. eines Rücklagenanteils von 61,13 €, was für eine verlässliche Wartung und Instandhaltung sorgt.

Aktuell prüfen die Eigentümer eine zukunftsorientierte, energieeffiziente Lösung. Hierfür wurde bereits Kapital angespart, und ein Gutachter arbeitet an einem optimierten Konzept. Die finale Entscheidung erfolgt nach Verabschiedung des neuen Heizungsgesetzes, um mögliche Fördermittel optimal zu nutzen.

Der Bungalow ist komplett unterkellert und bietet auch hier viel Raum für Hobbyaktivitäten und Stauraum in Kombination mit außergewöhnlich hohen Decken, teilweise Tageslicht und beheizten Räume im Untergeschoss. Hier ergeben sich unterschiedlichste Gestaltungsmöglichkeiten wie zum Beispiel ein Hobbyraum oder eine Werkstatt über einen Wellness-, bzw. Saunabereich bis hin zur separaten Einliegerwohnung.

Das Grundstück überzeugt mit einem optimalen Zuschnitt und Raum für Gartenfreunde oder Familienaktivitäten im Freien. Dank der ruhigen, gewachsenen Umgebung profitieren Sie von einer angenehmen Nachbarschaft und einer infrastrukturell ausgewogenen Lage mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel.

Insgesamt verbindet dieser Bungalow eine funktionale Architektur mit solider Bausubstanz – ideal, um individuelles Wohnen nach Ihren Vorstellungen zu realisieren.

Property ID: 25079032 - 73773 Aichwald / Aichschieß – Aichschieß

## Details of amenities

Sanierungen und Instandhaltung:

2021 - PV-Anlage mit 6,12 kWp

2019 - neue Haustür

2019 - Lichtschachtabdeckungen erneuert

2016 - neue Attika

2013 - zusätzliche Fassadendämmung + Erneuerung der Blechverwahrung am Dach

2006 - Austausch aller Fenster und neue Rollläden

2005 - Flachdachsanierung und Dachbegrünung am Wohnhaus

2004 - Austausch Warmwasser-Speicher

2003 - Flachdachsanierung der Garage

1998/2000 - Wintergarten gebaut

Property ID: 25079032 - 73773 Aichwald / Aichschieß – Aichschieß

## All about the location

Aichwald, inklusive des charmanten Stadtteils Aichschieß, besticht als eine der begehrtesten Wohnlagen im Stuttgarter Umland, die besonders Familien ein sicheres und lebenswertes Umfeld bietet. Die Gemeinde überzeugt durch ihre stabile Bevölkerungsstruktur, eine sehr niedrige Kriminalitätsrate und eine nachhaltige Stadtentwicklung, die den Erhalt des idyllischen Wohncharakters garantiert. Mit einer ruhigen und naturnahen Atmosphäre schafft Aichwald ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben in unmittelbarer Nähe zur pulsierenden Wirtschaftsregion Stuttgart.

Der Stadtteil Aichschieß zeichnet sich durch seine ruhige, grüne und familienfreundliche Wohnlage aus, die vor allem durch Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser in einer niedrig verdichteten Umgebung geprägt ist. Die vor Ort vorhandene Grundschule und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch den Bürger Bus sorgen für eine unkomplizierte Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen und ermöglichen einen entspannten Alltag.

Für Familien bietet die Umgebung von Aichschieß ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen, das von mehreren Grundschulen und Kindergärten in nur wenigen Gehminuten bis hin zu weiterführenden Schulen in den nahegelegenen Städten reicht. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken optimal gewährleistet, wobei die wichtigsten Einrichtungen in wenigen Gehminuten oder mit dem Bus erreichbar sind. Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Spielplätze und Sportanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie das evangelische Gemeindehaus und weitere familienfreundliche Treffpunkte, die Gemeinschaft und Lebensfreude fördern. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in zwei bis drei Minuten Fußweg gegeben, die eine bequeme Verbindung zu den Bahnhöfen in Altbach und Esslingen ermöglichen.

Diese harmonische Verbindung von Sicherheit, naturnahem Wohnen, einer guten Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Aichwald, insbesondere den Stadtteil Aichschieß, zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behütete und glückliche Zukunft zu gestalten.

Property ID: 25079032 - 73773 Aichwald / Aichschieß – Aichschieß

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 162.07 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Property ID: 25079032 - 73773 Aichwald / Aichschieß – Aichschieß

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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