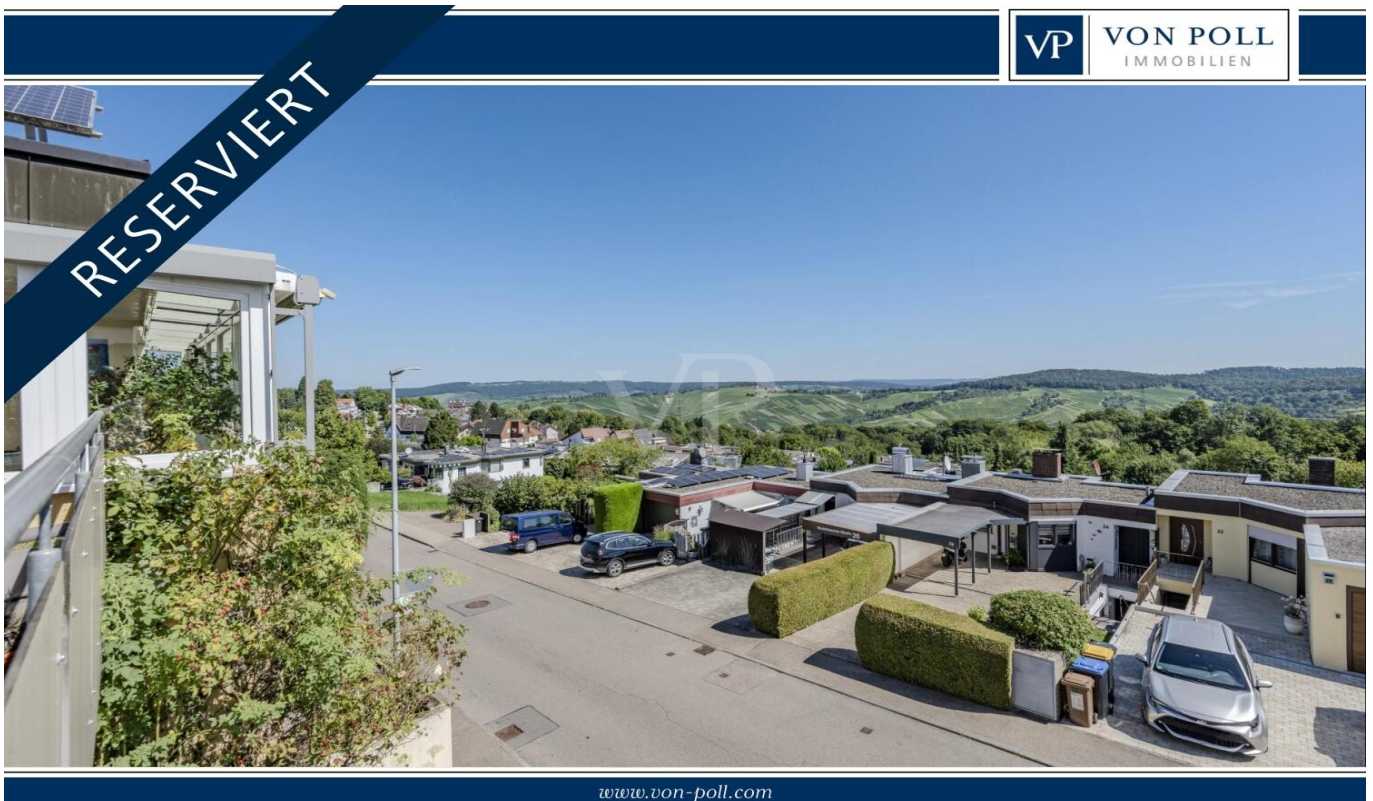


**Aichwald - Aichelberg**

Living & return on investment combined with  
fantastic panoramic views – detached house  
with rented medical practice

*Property ID: 25079035*



**PURCHASE PRICE: 849.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ROOMS: 17 • LAND AREA: 583 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg**

- 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: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## At a glance

Property ID	25079035	Purchase Price	849.000 EUR
Living Space	ca. 210 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	17		
Bathrooms	2		
Year of construction	1989	Modernisation / Refurbishment	2019
Type of parking	3 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Condition of property	Modernised
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 237 m <sup>2</sup>
		Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	102.89 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.09.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## The property



Property ID: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## The property



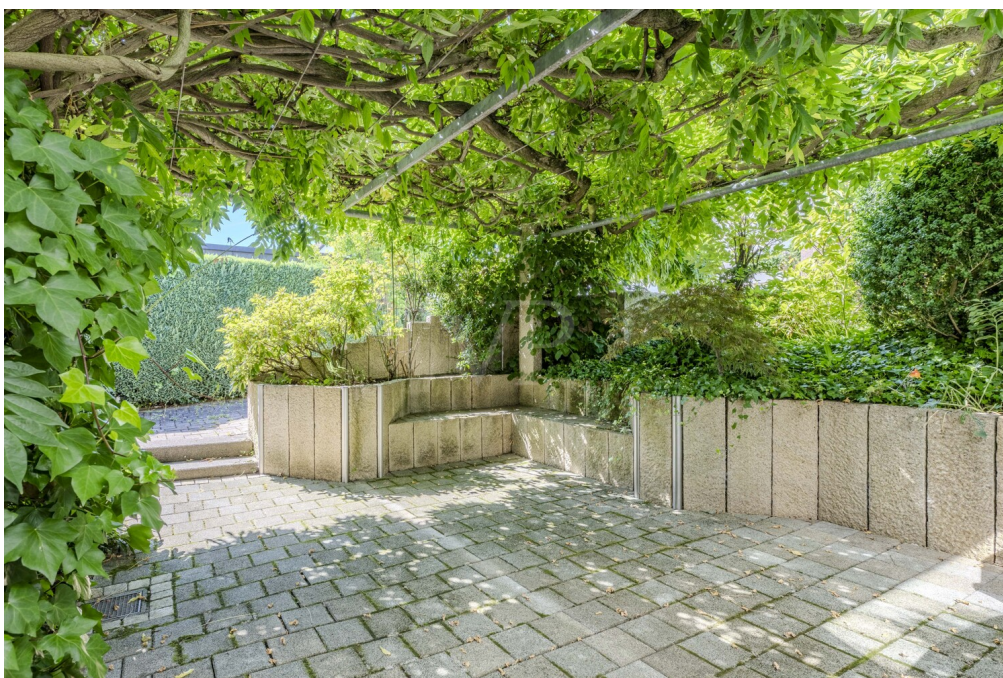
Property ID: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## The property



Property ID: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## The property



Property ID: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## The property



Property ID: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## The property



Property ID: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## The property



Property ID: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## The property



Property ID: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## The property



Property ID: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## The property



Property ID: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## The property



Property ID: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

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

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

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

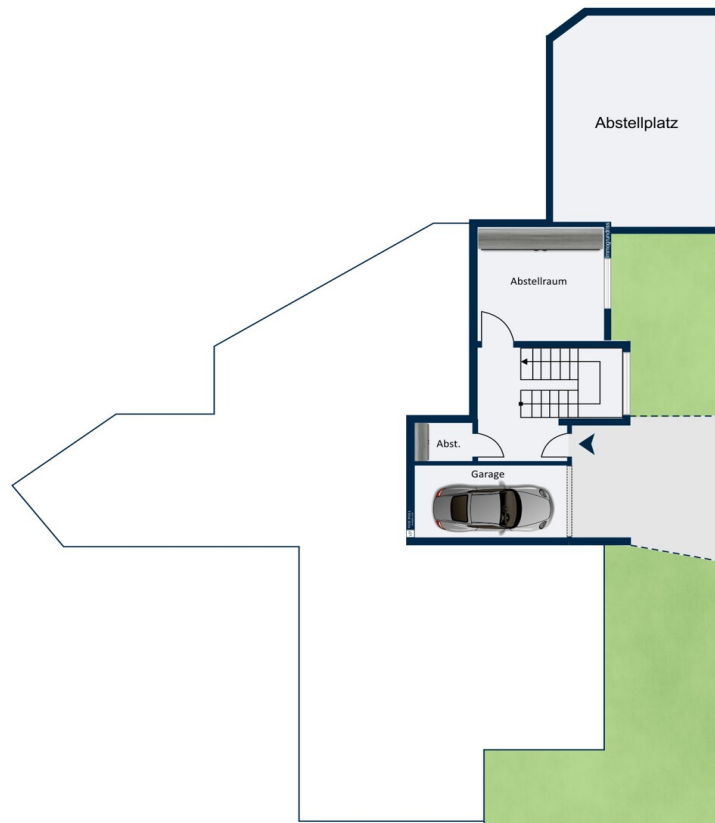
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

Property ID: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## 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: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg**

## A first impression

This exceptional residential and commercial building impressively combines living comfort, solid returns, and sustainable energy generation. It appeals to both owner-occupiers who want to cleverly combine living and working, and investors who value a secure and attractive investment. Built in 1989 and last modernized in 2019, the building sits on a plot of approximately 583 m<sup>2</sup> in a quiet location with magnificent views over the Schurwald forest. The property is divided into two independent units, each with ground-level access and a separate address. The spacious medical practice, located on the lower level, offers ideal working conditions with approximately 179 m<sup>2</sup> of usable space. Bright rooms, a well-designed floor plan, and a welcoming atmosphere create a pleasant environment for patients and staff. The practice is fully equipped by the tenant and has been reliably leased for many years – a valuable advantage for investors seeking stable rental income and long-term occupancy. The practice area includes three covered parking spaces, conveniently accessible for both staff and visitors. The ground floor comprises a private residence with approximately 210 m<sup>2</sup> of living space. The spaciousness and brightness of this area are immediately apparent upon entering. The expansive living and dining area, with its open-plan layout, stylish conservatory, and access to the covered terrace, forms the heart of the home. Here, one can enjoy breathtaking views across the Schurwald forest at any time of day and experience a truly special living atmosphere. The spacious, fully equipped kitchen blends harmoniously into the overall design and offers everything needed to make cooking a pleasure. Thoughtful room layouts create versatile usage options – for example, a separate apartment can be created if desired, ideal for multi-generational living, guest accommodation, or a home office. The house has been continuously modernized and is in excellent condition. Underfloor heating ensures a comfortable indoor climate throughout the entire house. The roof, including the various skylights, was replaced in 2008, and a 9 kWp photovoltaic

system was installed in 2009, which, with an attractive feed-in tariff agreement, provides additional income until 2029. In 2014, most of the windows were replaced with energy-efficient, triple-glazed models, and in 2019 the building received a new gas central heating system. These measures ensure not only modern comfort but also excellent energy efficiency and long-term value. The beautifully landscaped exterior offers numerous opportunities for relaxation with its charming teahouse, covered terraces, and well-maintained green spaces. A garage and an additional parking space complete the offering. The location boasts a quiet, well-kept environment with excellent infrastructure. Shopping facilities, schools, kindergartens, and recreational facilities are all within easy reach. Convenient transport links ensure that both commuting and leisure activities are easily accessible. This house is more than just a property – it's a home with a future. It combines living comfort, investment potential, and sustainable energy generation into a harmonious overall concept. Whether as a spacious family home with an additional source of income or as a future-proof investment – here, quality of life, economic viability, and foresight converge.

**Property ID: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg**

## Details of amenities

Sanierungen und Modernisierungen:

2008 - Neue Dacheindeckung

2009 - PV Anlage mit 9 kWp mit sehr gutem Einspeisevertrag bis 2029

2014 - Erneuerung der Fenster (3-fach Verglasung)

2019 - neue Gaszentral-Heizung

Ausstattungshighlights:

Fußbodenheizung

Lichtkuppeln in verschiedenen Bereichen

Teehaus

Panoramaaussicht

Traumhafte Außenbereiche

Wintergarten

Überdachte Terrassen

3 überdachte PKW-Stellplätze

1 PKW-Freiplatz

1 Garagenstellplatz

vermietete Arztpraxis mit sehr guter Rendite

**Property ID: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg**

## All about the location

Die Gemeinde Aichwald mit ihren ca. 7.600 Einwohnern liegt inmitten des vielbesuchten Naherholungsgebietes - Vorderer Schurwald.

Die Landschaft ist geprägt von vielen Feldern, Obstwiesen und Wäldern, die Groß und Klein für Freizeitaktivitäten und Entdeckungstouren einladen. Mit den zahlreichen Waldflächen in der Umgebung wird ein sauberes Luftklima und ein ländliches Flair vermittelt.

Die Gemeinde Aichwald verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Handwerksbetrieben und Dienstleistungsunternehmen. Für Familien mit Kinder sind Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Umgebung und gut zu erreichen. In unmittelbarer Nähe (ca. 5 km) zu Aichwald befindet sich Weinstadt. Hier sind weitere umfassende Angebote im Bereich Einkaufen, Freizeitgestaltung und Bildung gegeben.

Die Stadt Esslingen und Weinstadt erreichen Sie bequem mit dem ÖPNV oder dem Auto in ungefähr 10-20 Minuten.

**Property ID: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 102.89 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg**

## 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)