

Aichtal / Aich – Aich

## Spacious detached house on the edge of a field – two plots of land included

Property ID: 25079068

RESERVIERT



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

**PURCHASE PRICE: 515.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 1.069 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

- 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: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## At a glance

Property ID	25079068	Purchase Price	515.000 EUR
Living Space	ca. 177 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	6.5		
Bedrooms	4		
Year of construction	1965	Modernisation / Refurbishment	2024
Type of parking	1 x Garage	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 97 m²
		Equipment	Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	125.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	02.11.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2014



Property ID: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

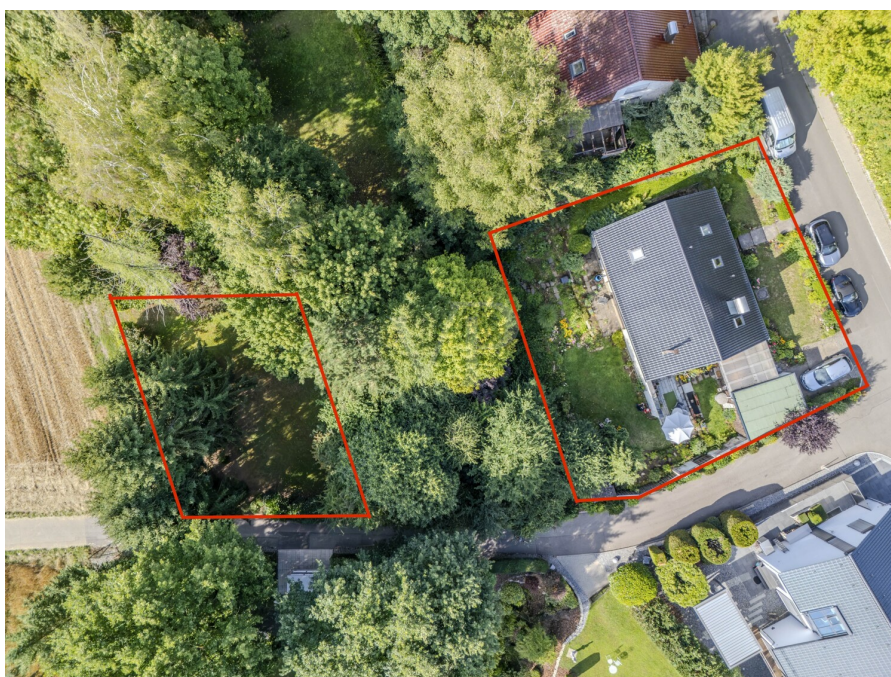
## The property





Property ID: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## The property





Property ID: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## The property





Property ID: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## The property





Property ID: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## The property





Property ID: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## The property





Property ID: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## The property





Property ID: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## The property



Property ID: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## 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

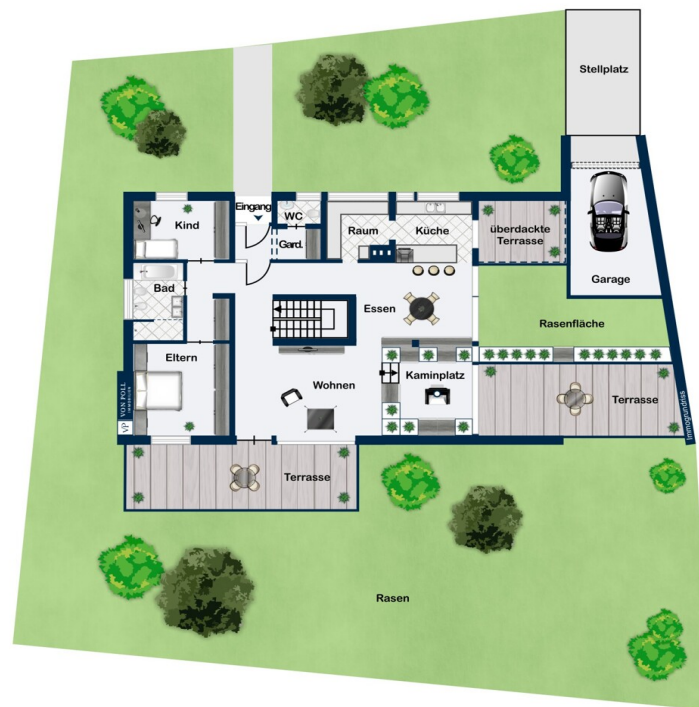
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

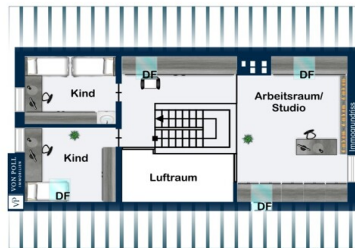
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

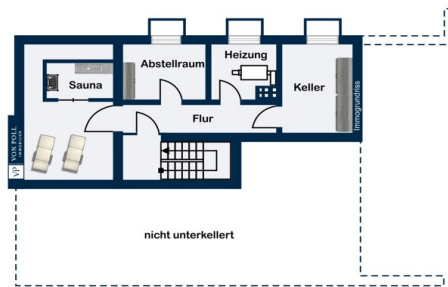


Property ID: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## 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: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## A first impression

This unique detached house, built in 1965, impresses with its exceptional floor plan, open architecture, and the unmistakable charm of an architect-designed home that was featured in various architecture magazines in the 1970s and 80s. Here, lovers of distinctive living concepts will find a rare opportunity to acquire a house with history and design potential. Spread across approximately 6.5 rooms, roughly 177 m<sup>2</sup> of living space, and approximately 97 m<sup>2</sup> of usable space, the living concept is truly exceptional: The light-filled living and dining area is open-plan. The kitchen blends seamlessly into this space and invites you to spend time with family and friends. A particular highlight is the sunken fireplace area – accessible via two steps and featuring a centrally positioned wood-burning stove – ideal for cozy evenings gazing at the fire. An open gallery forms the heart of the upper floor, creating an airy and spacious feel. Two children's bedrooms and a generous studio, ideal as a study or art studio, complete the upper level. The house also includes a bathroom. The building has a partial basement and, in addition to a boiler and utility room, offers several storage rooms and a private sauna – perfect for relaxing after a long day. The roof was replaced in 2024, and the oil-hybrid heating system (heat pump and oil boiler) dates back to 2004. Apart from that, the house is largely in its original condition – ideal for those who want to preserve the architectural charm or are looking for a basis for a customized modernization plan. The house sits on a 652 m<sup>2</sup> building plot and is being sold together with an additional 417 m<sup>2</sup> garden plot – a generous total of 1,069 m<sup>2</sup> of land. Development plans are available and offer further possibilities for use. A house for people who appreciate something special – with space for ideas, life, family, and the future.

Property ID: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Details of amenities

- 2024 - Dacheindeckung erneuert
- 2016 - Dachflächenfenster
- 2015 - Neue Massivholz-Küche
- 2004 - Hybridheizung installiert (Wärmepumpe/Öl)

Property ID: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## All about the location

Aichtal besticht durch seine ideale Lage im wirtschaftsstarken Raum Stuttgart und vereint auf harmonische Weise die Vorzüge einer lebendigen Metropolregion mit der behaglichen Ruhe einer familienfreundlichen Kleinstadt. Mit knapp 10.000 Einwohnern bietet die Stadt eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine hervorragende Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und attraktives Lebensumfeld garantiert. Die Nähe zu bedeutenden Wirtschaftszentren, gepaart mit niedrigen Kriminalitätsraten und einem vielfältigen Bildungsangebot, macht Aichtal zu einem begehrten Wohnort für junge Familien und Berufstätige, die Wert auf Lebensqualität und Zukunftssicherheit legen.

Der Stadtteil Aich präsentiert sich als besonders familienfreundliches Quartier mit einer stabilen und wohlhabenden Gemeinschaft. Hier finden Familien ein sicheres Zuhause inmitten einer modernen Infrastruktur, die durch energieeffiziente Neubauten und eine hohe Eigentumsquote geprägt ist. Die ruhige, grüne Umgebung lädt zu gemeinsamen Aktivitäten und Erholung ein, während die ausgezeichnete Anbindung an Stuttgart und umliegende Wirtschaftszentren den Alltag erleichtert. Aich vereint somit den Charme eines behaglichen Wohnviertels mit den Vorteilen urbaner Nähe – ein idealer Ort für Familien, die Wert auf Geborgenheit und eine nachhaltige Wertentwicklung legen.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe ist für Familien besonders überzeugend: Kindergärten wie Rudolfshöhe und das Kinderhaus Im Weckholder sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, während die Grundschule Aich in etwa 13 Minuten zu Fuß bequem zu erreichen ist. Für weiterführende Bildung sorgen renommierte Schulen wie die Freie Waldorfschule Gutenhalde, die ebenfalls gut angebunden sind. Die gesundheitliche Versorgung ist durch zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung sichergestellt, sodass Familien im Bedarfsfall schnelle und kompetente Hilfe finden. Für die Freizeitgestaltung bieten vielfältige Sportanlagen, Spielplätze wie der Schäferspielplatz und grüne Parks Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben. Einkaufsmöglichkeiten von Supermärkten bis zu kleinen Hofläden sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und erleichtern den Alltag. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Aich Rudolfshöhe“ gewährleistet, die in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind, was eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie ermöglicht.

Insgesamt bietet Aich in Aichtal jungen Familien ein rundum gelungenes Wohnumfeld, das Sicherheit, Bildung und Freizeit harmonisch miteinander verbindet und somit die

besten Voraussetzungen für ein glückliches und erfülltes Familienleben schafft.

Property ID: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 125.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
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 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: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## 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)