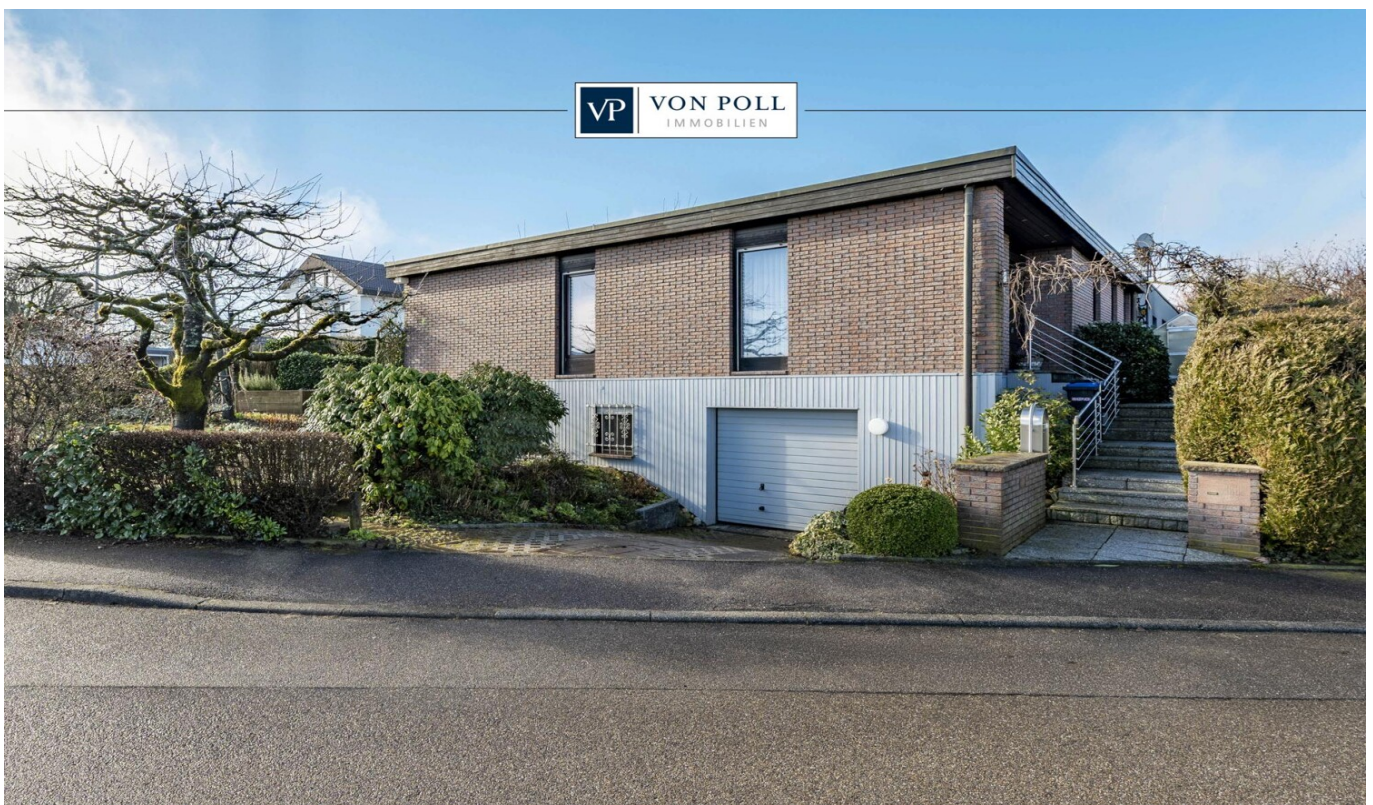


Aichwald - Krummhardt

Naturnah wohnen, großzügig leben – Einfamilienhaus mit Blick ins Grüne

Property ID: 26079004



PURCHASE PRICE: 589.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 502 m²

Property ID: 26079004 - 73773 Aichwald - Krummhardt

- 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: 26079004 - 73773 Aichwald - Krummhardt

At a glance

Property ID	26079004	Purchase Price	589.000 EUR
Living Space	ca. 180 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4.5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1977	Modernisation / Refurbishment	2026
Type of parking	1 x Garage	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Prefabricated components
		Usable Space	ca. 34 m ²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26079004 - 73773 Aichwald - Krummhardt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	196.32 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	06.03.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 26079004 - 73773 Aichwald - Krummhardt

The property



Property ID: 26079004 - 73773 Aichwald - Krummhardt

The property



Property ID: 26079004 - 73773 Aichwald - Krummhardt

The property



Property ID: 26079004 - 73773 Aichwald - Krummhardt

The property



Property ID: 26079004 - 73773 Aichwald - Krummhardt

The property



Property ID: 26079004 - 73773 Aichwald - Krummhardt

The property



Property ID: 26079004 - 73773 Aichwald - Krummhardt

The property



Property ID: 26079004 - 73773 Aichwald - Krummhardt

The property



Property ID: 26079004 - 73773 Aichwald - Krummhardt

The property



Property ID: 26079004 - 73773 Aichwald - Krummhardt

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

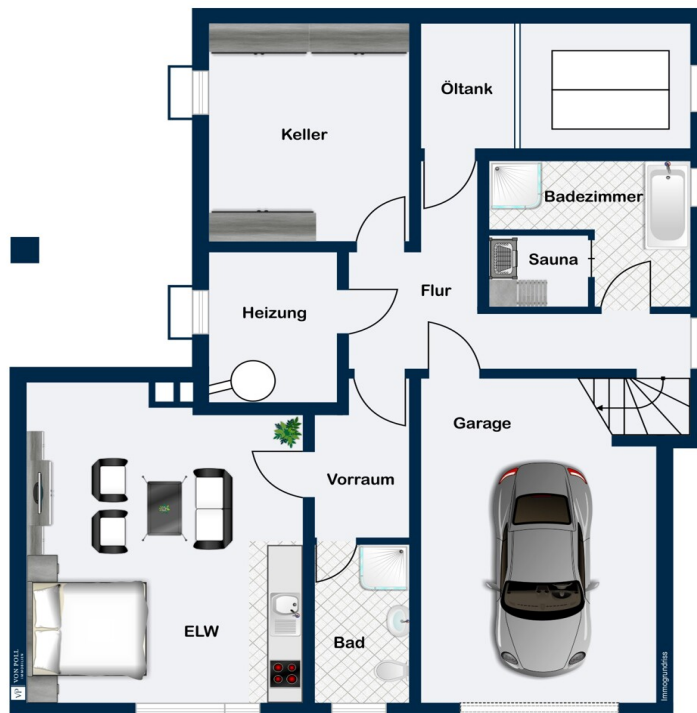
VP

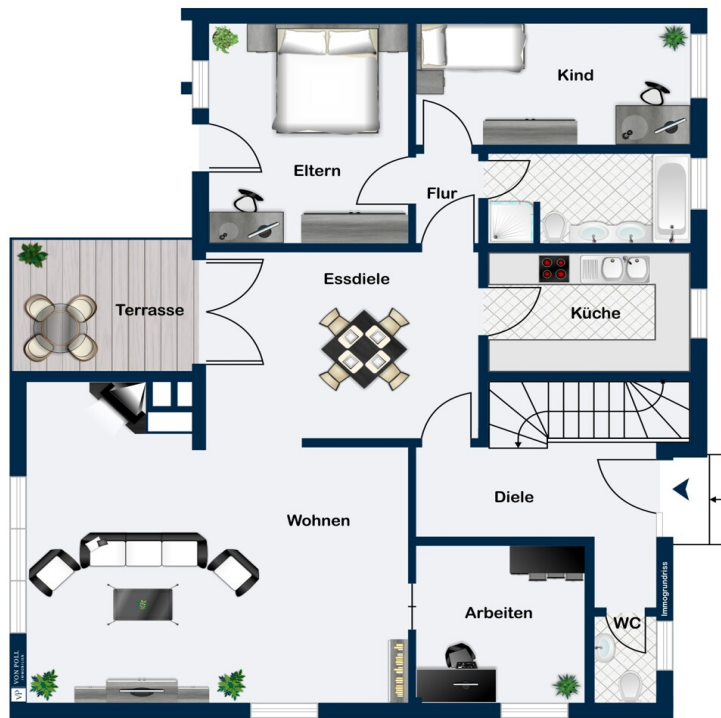
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.
0711 - 39 68 60 02
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/esslingen

Property ID: 26079004 - 73773 Aichwald - Krummhardt

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: 26079004 - 73773 Aichwald - Krummhardt

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1977 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² und einer Grundstücksfläche von rund 502 m² großzügigen Raum für das Familienleben. Die ruhige Feldrandlage verbindet naturnahes Wohnen mit einem hohen Maß an Privatsphäre – ideal für Familien, die sich ein Zuhause mit Platz, Ruhe und einem eigenen Garten wünschen.

Das Eckgrundstück überzeugt durch seinen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Garten ist liebevoll angelegt und wird durch einen Teich bereichert, der eine besondere Atmosphäre schafft. Die Lage am Feldrand ermöglicht zudem einen freien Blick ins Grüne und sorgt für angenehme Lichtverhältnisse im Tagesverlauf.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer mit einer durchdachten und familienfreundlichen Raumaufteilung. In der Hauptwohnung stehen zwei Schlafzimmer zur Verfügung, während ein weiteres Schlafzimmer Teil der Einliegerwohnung ist. Das halbe Zimmer ist als gemütliches Lesezimmer direkt an den Wohnbereich angeschlossen und eignet sich ebenso hervorragend als Homeoffice oder ruhiger Arbeitsbereich.

Insgesamt bietet das Haus drei Badezimmer – zwei davon befinden sich in der Hauptwohnung und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein weiteres Badezimmer ist der Einliegerwohnung zugeordnet. Das Gäste-WC wurde im Jahr 2010 modernisiert und ergänzt das Raumangebot sinnvoll. Für eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre sorgt zudem der Kaminofen, der gerade in den kühleren Monaten für behagliche Stunden im Wohnbereich sorgt.

Das Haus wurde in Holzständerbauweise mit doppelschaligem Mauerwerk errichtet und bietet dadurch ein angenehmes Wohnklima. Die Immobilie befindet sich in

einem gepflegten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren regelmäßig modernisiert. So wurden im Jahr 2015 die Badezimmer im Erdgeschoss sowie in der Einliegerwohnung umfassend renoviert. Ebenfalls im Jahr 2015 wurde die Elektrik erneuert und mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die bequem über eine Smart-Home-Steuerung bedient werden können. Die Fenster stammen überwiegend aus dem Jahr 2009, einzelne wurden bereits 1999 eingebaut.

Ein besonderes Highlight ist die Einliegerwohnung, die flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – beispielsweise für Gäste, heranwachsende Kinder, ein Homeoffice oder zur teilweisen Vermietung.

Im Zuge einer zuvor aufgetretenen Undichtigkeit wurde das Dach durch einen lokalen Fachbetrieb fachgerecht instand gesetzt. Darüber hinaus wurden Angebote für eine vollständige Dachsanierung von zwei qualifizierten Fachunternehmen eingeholt. Auf Wunsch der Käufer kann diese Maßnahme durch die aktuellen Eigentümer noch umgesetzt werden. In diesem Fall erfolgt eine entsprechende Anpassung des Kaufpreises. Gerne beraten wir Sie hierzu ausführlich.

Die Garage ist direkt in das Haus integriert und ermöglicht komfortables Parken sowie zusätzlichen Stauraum.

Dieses Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, eine ruhige naturnahe Lage und eine solide Substanz. Die Kombination aus familienfreundlicher Raumaufteilung, gepflegtem Zustand und Blick ins Grüne macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Familien, die Wert auf Lebensqualität und langfristige Wohnperspektiven legen.

Property ID: 26079004 - 73773 Aichwald - Krummhardt

Details of amenities

Sanierungen:

Bad Erdgeschoss und Einliegerwohnung : ca. 2015

Fenster: überwiegend 2009, Rest 1999

Gäste-WC: ca. 2010

Strom inkl. elektr. Rollläden mit Smart-Home Steuerung: ca. 2015

Highlights:

- Aussicht über die Felder
- Eckgrundstück in Feldrandlage
- Teich im Garten
- Holzständerbauweise mit doppelschaligem Mauerwerk
- Smart-Home Steuerung der Rollläden
- Sehr ruhige Lage, optimal für Familien mit Kinder
- Kaminofen
- Einliegerwohnung
- Garage im Haus

Property ID: 26079004 - 73773 Aichwald - Krummhardt

All about the location

Aichwald präsentiert sich als idyllische und wohlhabende Vorortgemeinde nahe Stuttgart, die mit ihrer ruhigen Atmosphäre und der Nähe zur Metropolregion eine perfekte Symbiose aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur bietet. Die stabile Bevölkerungsstruktur, geprägt von Familien und älteren Bewohnern, unterstreicht die hohe Lebensqualität und die Sicherheit dieses Wohnstandorts. Dank der guten regionalen Anbindung eröffnet Aichwald vielfältige Möglichkeiten für Beruf und Freizeit, während die harmonische Umgebung Raum für eine behagliche Familienentwicklung schafft.

Der charmante Ortsteil Krummhardt besticht durch seine naturnahe Lage und die ruhige Dorfgemeinschaft, die besonders Familien ein sicheres und geborgenes Umfeld bietet. Hier genießen Sie die Vorzüge eines ländlichen Lebensstils mit unmittelbarer Nähe zu Esslingen und Stuttgart, ohne auf Ruhe und Erholung verzichten zu müssen. Die überschaubare Größe des Dorfes fördert ein starkes Gemeinschaftsgefühl und ermöglicht ein entspanntes Familienleben inmitten einer grünen Umgebung.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und dennoch gut angebundene Wohnlage legen, ist Krummhardt in Aichwald ein idealer Ort, der mit seiner harmonischen Gemeinschaft und dem vielfältigen Angebot an Freizeit beste Voraussetzungen für ein erfülltes Familienleben schafft. Hier verbinden sich Geborgenheit und Lebensqualität zu einem Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern eine ausgewogene Balance zwischen Beruf und Familie genießen.

Property ID: 26079004 - 73773 Aichwald - Krummhardt

Other information

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 vorbehalten 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: 26079004 - 73773 Aichwald - Krummhardt

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com