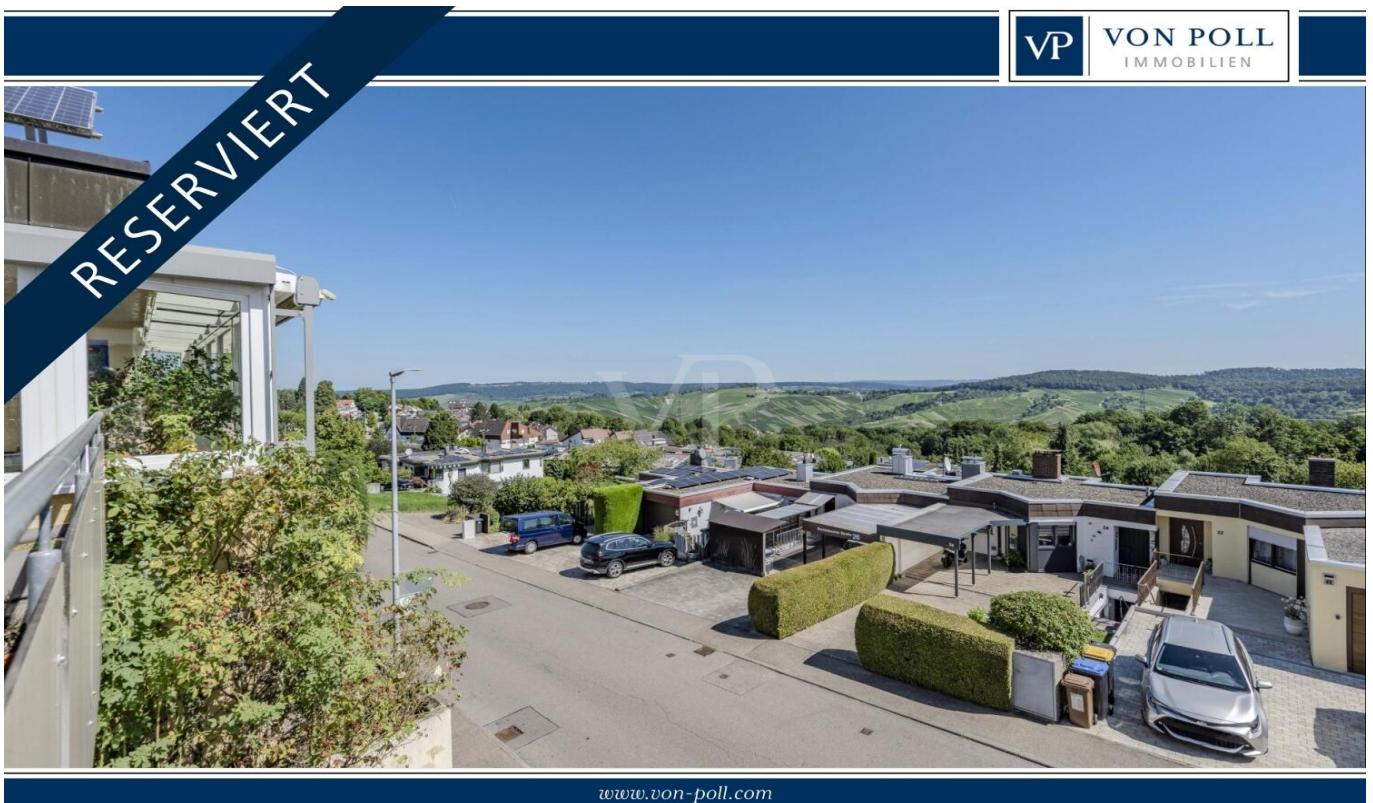


**Aichwald - Aichelberg**

Vivienda y rentabilidad de la inversión  
combinadas con fantásticas vistas panorámicas:  
casa unifamiliar con consultorio médico  
alquilado

*Número de propiedad: 25079035*



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

**PRECIO DE COMPRA: 849.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 17 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 583 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25079035	Precio de compra	849.000 EUR
Superficie habitable	ca. 210 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	17	Modernización / Rehabilitación	2019
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1989	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	3 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Espacio utilizable	ca. 237 m <sup>2</sup>
		Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	102.89 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.09.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2019

Número de propiedad: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propiedad



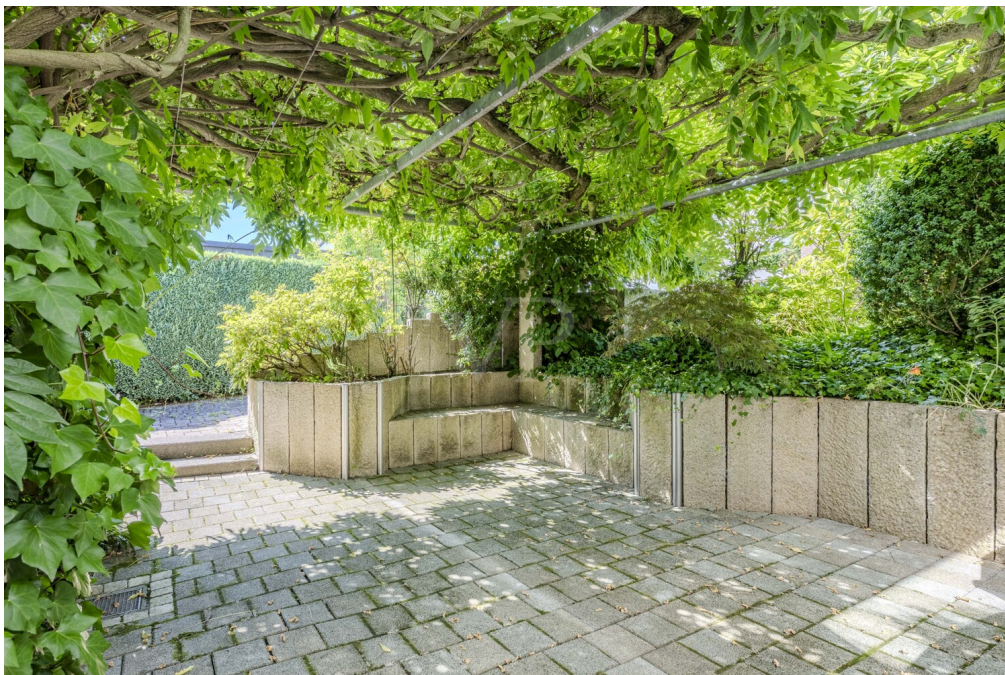
Número de propiedad: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propiedad



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.

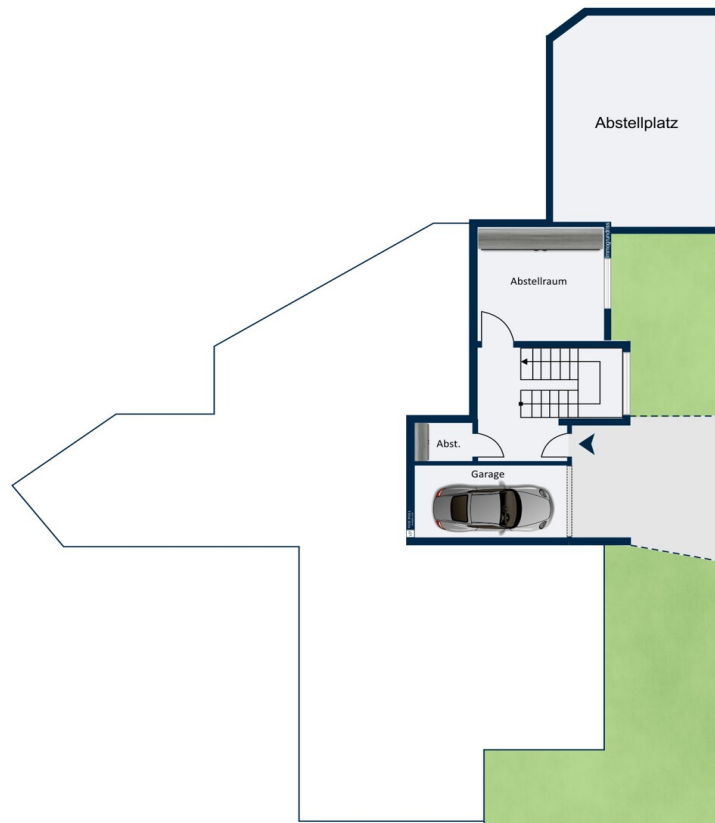
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

Número de propiedad: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg**

## Una primera impresión

Este excepcional edificio residencial y comercial combina de forma impresionante comodidad, rentabilidad sólida y generación de energía sostenible. Resulta atractivo tanto para propietarios que buscan una combinación inteligente de vida y trabajo como para inversores que valoran una inversión segura y atractiva. Construido en 1989 y modernizado por última vez en 2019, el edificio se asienta sobre una parcela de aproximadamente 583 m<sup>2</sup> en una zona tranquila con magníficas vistas al bosque de Schurwald. La propiedad se divide en dos unidades independientes, cada una con acceso desde la planta baja y una dirección independiente. La espaciosa consulta médica, ubicada en la planta baja, ofrece condiciones de trabajo ideales con aproximadamente 179 m<sup>2</sup> de espacio útil. Las habitaciones luminosas, una distribución bien diseñada y un ambiente acogedor crean un ambiente agradable para pacientes y personal. La consulta está completamente equipada por el inquilino y ha estado alquilada durante muchos años, una valiosa ventaja para inversores que buscan ingresos estables por alquiler y una ocupación a largo plazo. La zona de la consulta incluye tres plazas de aparcamiento cubiertas, de fácil acceso tanto para el personal como para las visitas. La planta baja consta de una residencia privada con aproximadamente 210 m<sup>2</sup> de espacio habitable. La amplitud y luminosidad de esta zona se perciben al entrar. El amplio salón-comedor, con su diseño abierto, su elegante invernadero y el acceso a la terraza cubierta, constituye el corazón de la casa. Desde aquí, se puede disfrutar de impresionantes vistas al bosque de Schurwald a cualquier hora del día y experimentar un ambiente verdaderamente especial. La espaciosa cocina, totalmente equipada, se integra armoniosamente con el diseño general y ofrece todo lo necesario para que cocinar sea un placer. La cuidada distribución de las habitaciones crea opciones de uso versátiles; por ejemplo, se puede crear un apartamento independiente si se desea, ideal para una vida multigeneracional, alojamiento para invitados o una oficina en casa. La casa se ha modernizado

continuamente y se encuentra en excelentes condiciones. La calefacción por suelo radiante garantiza un clima interior confortable en toda la casa. El tejado, incluyendo las claraboyas, se sustituyó en 2008, y en 2009 se instaló un sistema fotovoltaico de 9 kWp que, gracias a un atractivo acuerdo de tarifa de alimentación, proporciona ingresos adicionales hasta 2029. En 2014, la mayoría de las ventanas se sustituyeron por modelos de triple acristalamiento de bajo consumo, y en 2019 el edificio recibió un nuevo sistema de calefacción central de gas. Estas medidas garantizan no solo un confort moderno, sino también una excelente eficiencia energética y un valor a largo plazo. El exterior, bellamente ajardinado, ofrece numerosas oportunidades de relajación con su encantadora casa de té, terrazas cubiertas y zonas verdes bien cuidadas. Un garaje y una plaza de aparcamiento adicional completan la oferta. La ubicación presume de un entorno tranquilo y cuidado con una excelente infraestructura. Centros comerciales, colegios, guarderías e instalaciones recreativas están a poca distancia. Las cómodas conexiones de transporte garantizan un fácil acceso tanto a los desplazamientos diarios como a las actividades de ocio. Esta casa es más que una propiedad: es un hogar con futuro. Combina comodidad, potencial de inversión y generación de energía sostenible en un concepto global armonioso. Ya sea como una espaciosa casa familiar con una fuente adicional de ingresos o como una inversión con garantía de futuro, aquí convergen calidad de vida, viabilidad económica y previsión.

**Número de propiedad: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg**

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg**

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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