

Aichtal / Aich – Aich

## Amplia casa unifamiliar al borde de un campo – dos parcelas incluidas

*Número de propiedad: 25079068*

RESERVIERT



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

**PRECIO DE COMPRA: 515.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 177 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.069 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

- 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: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## De un vistazo

Número de propiedad	25079068
Superficie habitable	ca. 177 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6.5
Dormitorios	4
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	515.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 97 m <sup>2</sup>
Características	Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	125.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	02.11.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## La propiedad

RESERVIERT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

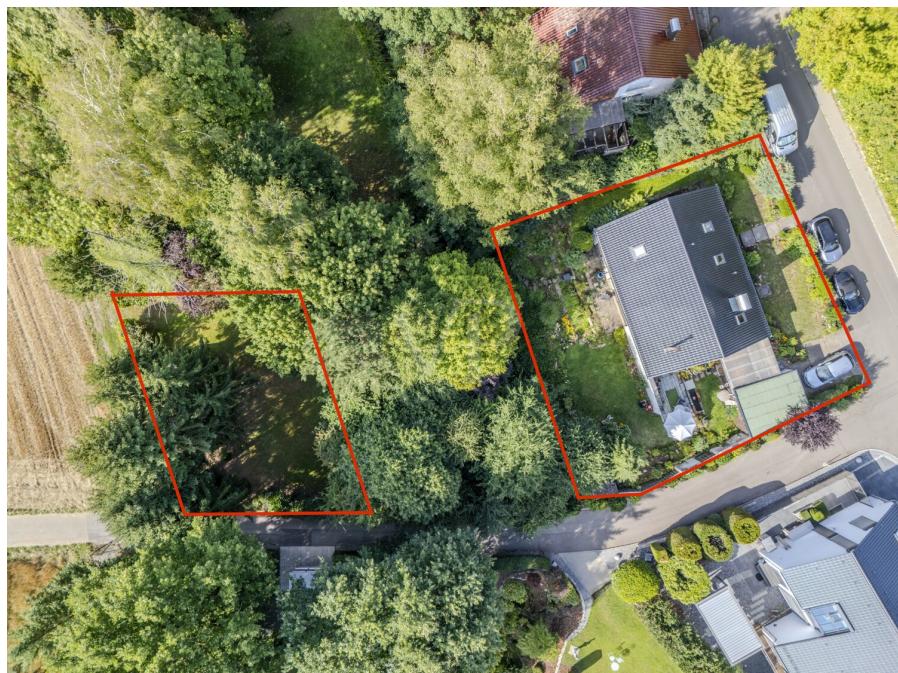


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número de propiedad: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## La propiedad



Número de propiedad: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## La propiedad



Número de propiedad: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## La propiedad



Número de propiedad: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## La propiedad



Número de propiedad: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## La propiedad



Número de propiedad: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## La propiedad



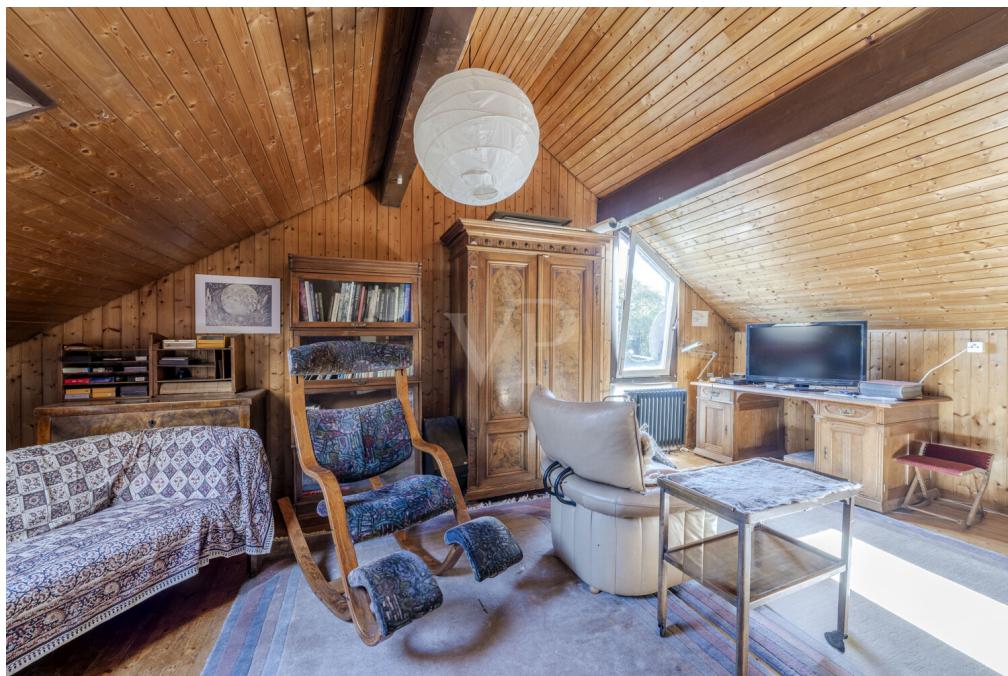
Número de propiedad: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## La propiedad



Número de propiedad: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

A photograph of a real estate agency office. The building has a dark blue facade with large windows. Inside the windows, there are displays of property brochures. There are also two small potted plants on the sidewalk in front of the entrance. The agency's logo, "VP VON POLL IMMOBILIEN", is visible above the entrance.

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

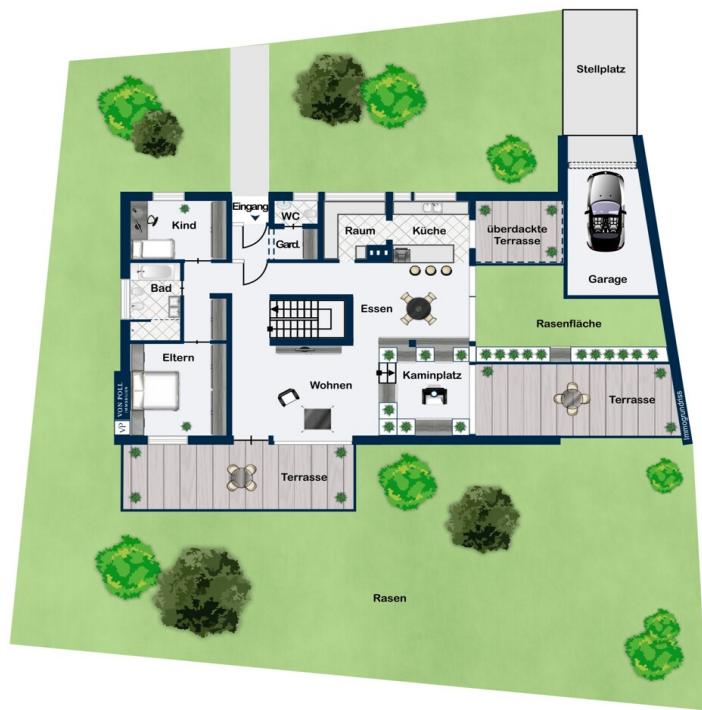
0711 - 39 68 60 02

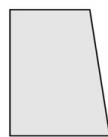
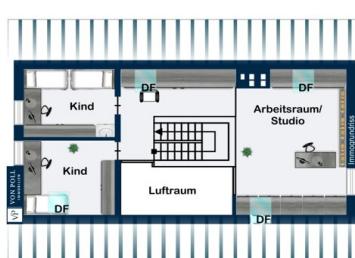
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

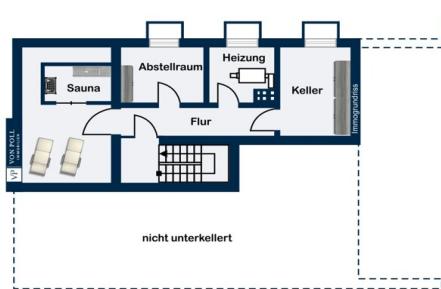
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

Número de propiedad: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## 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: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Una primera impresión

Esta singular casa unifamiliar, construida en 1965, impresiona por su excepcional distribución, arquitectura abierta y el inconfundible encanto de una casa de diseño arquitectónico que apareció en diversas revistas de arquitectura en las décadas de 1970 y 1980. Aquí, los amantes de los conceptos de vivienda únicos encontrarán una oportunidad única de adquirir una casa con historia y potencial de diseño. Distribuida en aproximadamente 6,5 habitaciones, aproximadamente 177 m<sup>2</sup> de superficie habitable y aproximadamente 97 m<sup>2</sup> de superficie útil, el concepto de vivienda es verdaderamente excepcional: el luminoso salón-comedor es de planta abierta. La cocina se integra a la perfección en este espacio e invita a pasar tiempo con familiares y amigos. Un punto culminante es la zona de la chimenea encastrada, accesible por dos escalones y con una estufa de leña en posición central, ideal para disfrutar de agradables veladas junto al fuego. Una galería abierta constituye el corazón de la planta superior, creando una sensación de amplitud y amplitud. Dos dormitorios infantiles y un amplio estudio, ideal como estudio o taller de arte, completan la planta superior. La casa también incluye un baño. El edificio cuenta con un sótano parcial y, además de una sala de calderas y lavadero, ofrece varios trasteros y una sauna privada, ideal para relajarse después de un largo día. El tejado se renovó en 2024 y el sistema de calefacción híbrido de gasóleo (bomba de calor y caldera de gasóleo) data de 2004. Por lo demás, la casa se encuentra prácticamente en su estado original, ideal para quienes desean conservar el encanto arquitectónico o buscan una base para un plan de modernización a medida. La casa se encuentra en una parcela edificable de 652 m<sup>2</sup> y se vende junto con una parcela de jardín adicional de 417 m<sup>2</sup>, lo que suma un total de 1.069 m<sup>2</sup>. Hay planos de desarrollo disponibles que ofrecen más posibilidades de uso. Una casa para quienes aprecian algo especial, con espacio para las ideas, la vida, la familia y el futuro.

Número de propiedad: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Todo sobre la ubicación

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 Händlern 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.

Número de propiedad: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## 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)