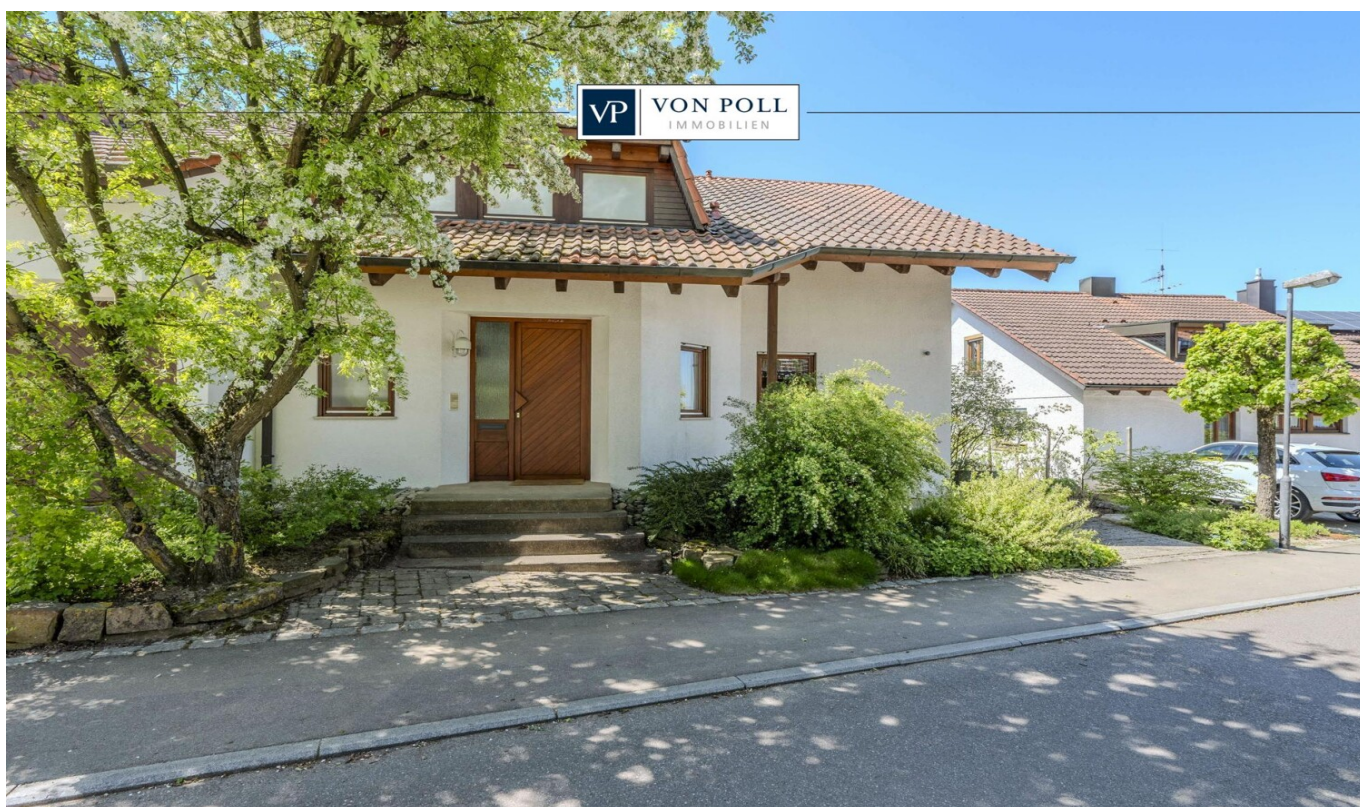


**Lichtenwald**

# Ihr Familienglück – charmante Doppelhaushälfte in naturnaher Lage mit Einliegerwohnung!

**Número de propiedad: 26079005**



**PRECIO DE COMPRA: 675.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 235 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 365 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26079005 - 73669 Lichtenwald**

- 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: 26079005 - 73669 Lichtenwald

## De un vistazo

|                      |  |                                |   |
|----------------------|--|--------------------------------|---|
| Número de propiedad  | 26079005                                       | Precio de compra               | 675.000 EUR   |
| Superficie habitable | ca. 235 m <sup>2</sup>                         | Casa                           | Casas bifamiliares  |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Habitaciones         | 6.5  | Modernización / Rehabilitación | 2024  |
| Dormitorios          | 5  | Estado de la propiedad         | cuidado   |
| Baños                | 3  | Método de construcción         | Sólido  |
| Año de construcción  | 1989   | Espacio utilizable             | ca. 30 m <sup>2</sup>   |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje | Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 26079005 - 73669 Lichtenwald

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado energético      |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Demanda de energía final                            | 121.57 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 11.03.2036          | Clase de eficiencia energética                      | D                           |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Año de construcción según el certificado energético | 1990                        |

Número de propiedad: 26079005 - 73669 Lichtenwald

## La propiedad



Número de propiedad: 26079005 - 73669 Lichtenwald

## La propiedad



Número de propiedad: 26079005 - 73669 Lichtenwald

## La propiedad



Número de propiedad: 26079005 - 73669 Lichtenwald

## La propiedad



Número de propiedad: 26079005 - 73669 Lichtenwald

## La propiedad



Número de propiedad: 26079005 - 73669 Lichtenwald

## La propiedad



Número de propiedad: 26079005 - 73669 Lichtenwald

## La propiedad



Número de propiedad: 26079005 - 73669 Lichtenwald

## La propiedad



Número de propiedad: 26079005 - 73669 Lichtenwald

## La propiedad



Número de propiedad: 26079005 - 73669 Lichtenwald

## La propiedad



Número de propiedad: 26079005 - 73669 Lichtenwald

## La propiedad



Número de propiedad: 26079005 - 73669 Lichtenwald

## La propiedad



Número de propiedad: 26079005 - 73669 Lichtenwald

## La propiedad



Número de propiedad: 26079005 - 73669 Lichtenwald

## La propiedad



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)

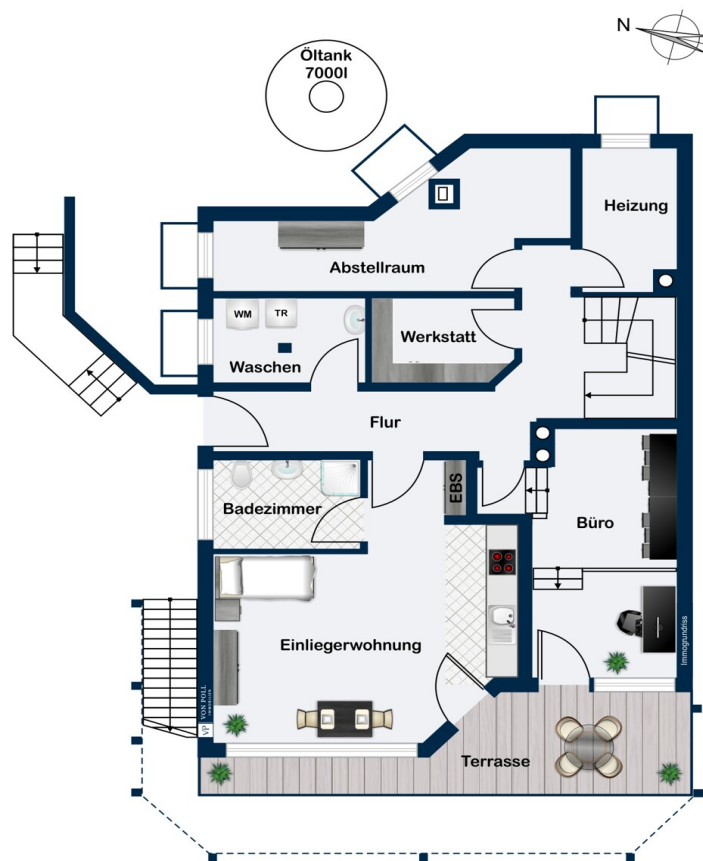
VP [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

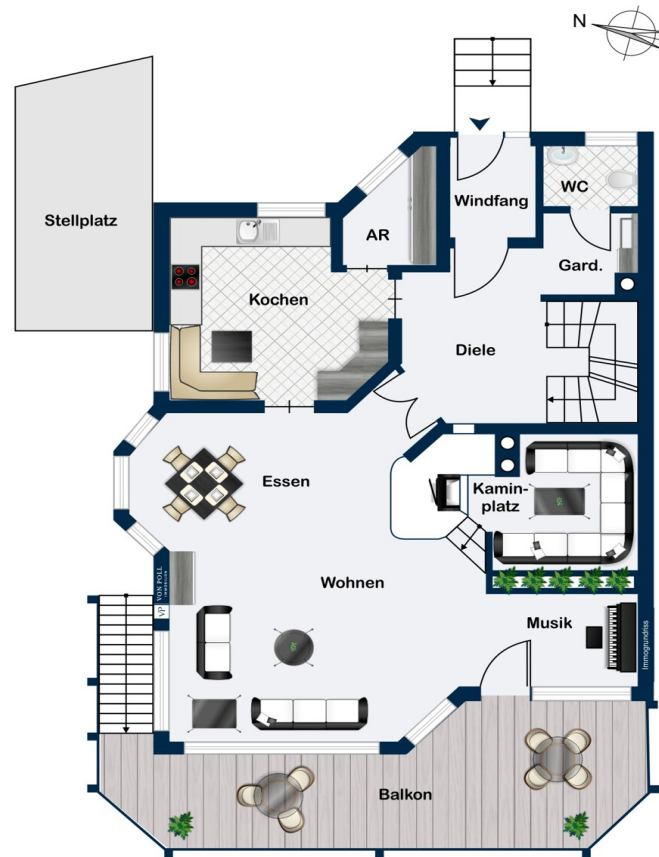
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

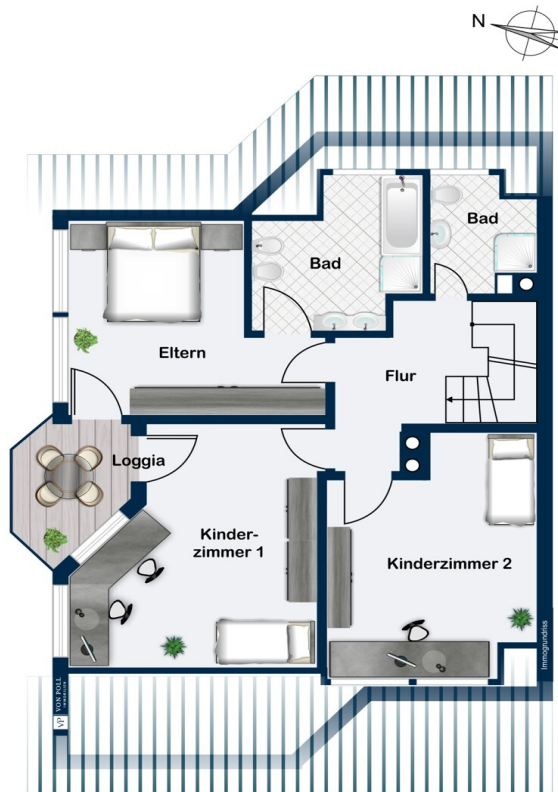
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

Número de propiedad: 26079005 - 73669 Lichtenwald

## 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: 26079005 - 73669 Lichtenwald**

## Una primera impresión

Diese attraktive, naturverbundene Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1989 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 235 m<sup>2</sup> auf einem rund 365 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger, leicht erhöhter Hanglage. Umgeben von gepflegten Gärten und eingebettet in ein harmonisches Wohnumfeld, liegt die Immobilie inmitten eines grünen Idylls – mit einem Weitblick, der Tag für Tag aufs Neue begeistert. Sie schauen auf den Albtrauf bis zur 50 km entfernten Burg Hohenzollern.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien ebenso wie für Paare mit Platzbedarf.

Insgesamt stehen Ihnen 6,5 Zimmer zur Verfügung, darunter fünf gut geschnittene Schlafzimmer, die flexible Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen – ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Drei Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort im Alltag und unterstreichen die Funktionalität des Hauses.

Ein besonderes Highlight ist die vorhandene Einliegerwohnung, die sich sowohl zur separaten Nutzung als auch zur Erweiterung des Wohnraums anbietet. In Kombination mit der angrenzenden Bürofläche entsteht hier ein äußerst flexibler Bereich – ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder zur individuellen Nutzung nach Ihren Bedürfnissen.

Das Erdgeschoss besticht durch eine angenehme Wohnatmosphäre, unterstützt durch eine Fußbodenheizung, die für gleichmäßige Wärme sorgt. Im Obergeschoss schaffen Heizkörper ein behagliches Raumklima, während die offene Holzbalkendecke einen besonderen Charme und eine einladende Wohnlichkeit verleiht.

Das großzügige Wohnzimmer mit stilvollem Kachelofen bildet das Herzstück des Hauses – an kühlen Tagen verbreitet hier das knisternde Feuer wohlige Wärme. Der zusätzliche Kaminofen sorgt für gemütliche Stunden. Angrenzend die voll ausgestattete Einbauküche mit gemütlichem Essplatz am Fenster – perfekt für ein Frühstück mit Blick ins Grüne. Praktisch und alltagstauglich zeigt sich auch die direkt an die Küche angrenzende Vorratskammer, die wertvollen Stauraum bietet.

Die naturnahe Lage sowie die schöne Aussicht unterstreichen den hohen Wohnwert dieser Immobilie und bieten zugleich Raum für Ruhe und Erholung. Der gepflegte Gesamtzustand ist das Ergebnis kontinuierlicher Pflege. Besonders hervorzuheben ist die im Laufe der Jahre und zuletzt im Jahr 2024 modernisierte Heizungsanlage mit neuer Steuerung, Niedertemperaturkessel – eine zeitgemäße und effiziente Lösung für zuverlässige Wärmeversorgung.

Ein Stellplatz direkt am Haus sowie eine etwa 30 Meter entfernte Garage mit zusätzlichem Kellerraum runden das Angebot ab und bieten weitere praktische Nutzungsmöglichkeiten.

Diese Doppelhaushälfte vereint Großzügigkeit, Flexibilität und eine solide Ausstattung in einem gepflegten Gesamtbild. Sie bietet eine ideale Grundlage für unterschiedlichste Lebenskonzepte und überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst im Rahmen einer Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

**Número de propiedad: 26079005 - 73669 Lichtenwald**

## Detalles de los servicios

- \* Fußbodenheizung im Erdgeschoss \*
- \* Stellplatz und Garage mit Keller \*
- \* Einliegerwohnung mit weiterem Ausbaupotential \*
- \* Aussichtslage \*
- \* Offene Holzbalkendecke im Obergeschoss \*
- \* Drei Badezimmer \*
- \* Sehr gepflegt \*
- \* Ausstattung mit Liebe zum Detail \*
- \* Platz am Kaminofen \*
- \* Zwei Kaminzüge im Haus \*
- \* Naturnah Wohnen \*

**Número de propiedad: 26079005 - 73669 Lichtenwald**

## Todo sobre la ubicación

Hegenlohe im Landkreis Esslingen – malerisch eingebettet im mittleren Schurwald – überzeugt durch seine idyllische, naturnahe Lage und die gelungene Verbindung aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die wirtschaftsstarken Zentren Stuttgart und Esslingen. Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit viel Grün, angenehmer Wohnatmosphäre und einer gewachsenen Nachbarschaft – ideal für alle, die entspannt wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten. Dank der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen wie der B10 sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind die umliegenden Städte bequem erreichbar. In 15 min. sind Sie auf der Autobahn (Abfahrt Wendlingen), in 20 min. erreichen Sie den Flughafen Stuttgart und in 30 min. sind Sie in Stuttgart. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und sorgen für zusätzliche Flexibilität im Alltag.

Der Ortsteil selbst zeichnet sich durch seinen familienfreundlichen Charakter, eine stabile Bewohnerstruktur und ein gepflegtes Wohnumfeld aus. Die ruhige Lage, kombiniert mit einem hohen Erholungswert, macht Hegenlohe zu einer besonders attraktiven Wohnadresse. Großflächige Neubauprojekte sind hier kaum vorhanden, wodurch der gewachsene, charmante Ortscharakter erhalten bleibt.

Auch infrastrukturell ist die Lage gut aufgestellt: Ein Kindergarten ist in wenigen Minuten erreichbar. Eine Grundschule befindet sich direkt im Ort, weiterführende Schulen sind in den nahegelegenen Städten Reichenbach an der Fils und Plochingen schnell mit dem Schulbus erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind in den umliegenden Gemeinden vorhanden und gut erreichbar. Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten tragen zusätzlich zur Attraktivität bei. Zahlreiche Spazier- und Radwege, Spielplätze sowie Sportanlagen befinden sich in der Nähe. Grünflächen und Naherholungsgebiete laden zu entspannten Stunden im Freien ein und bieten einen idealen Ausgleich zum Alltag.

Insgesamt bietet Hegenlohe eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen

im Grünen, guter Infrastruktur und verlässlicher Anbindung – eine Lage, die sowohl Familien als auch Berufspendler überzeugt.

**Número de propiedad: 26079005 - 73669 Lichtenwald**

## Otros datos

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: 26079005 - 73669 Lichtenwald**

## 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)