

Aidlingen

# Spacieuse maison familiale avec vue panoramique, studio indépendant et garage double

**CODE DU BIEN: 25455050**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 879.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 178 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 372 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25455050	Prix d'achat	879.000 EUR
Surface habitable	ca. 178 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1993	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage		

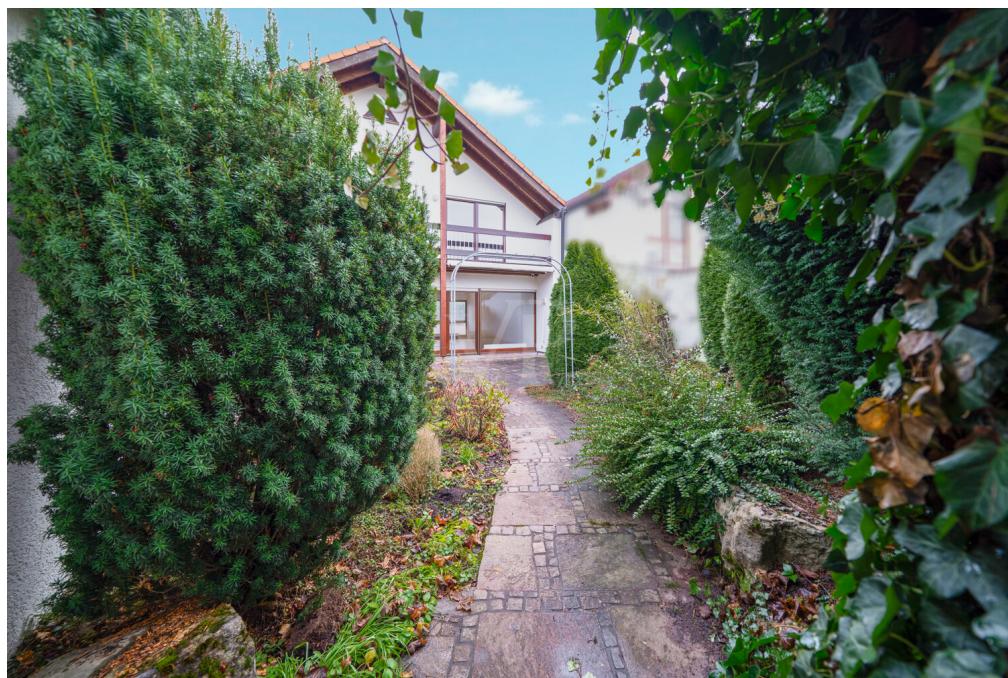
CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	159.42 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.11.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



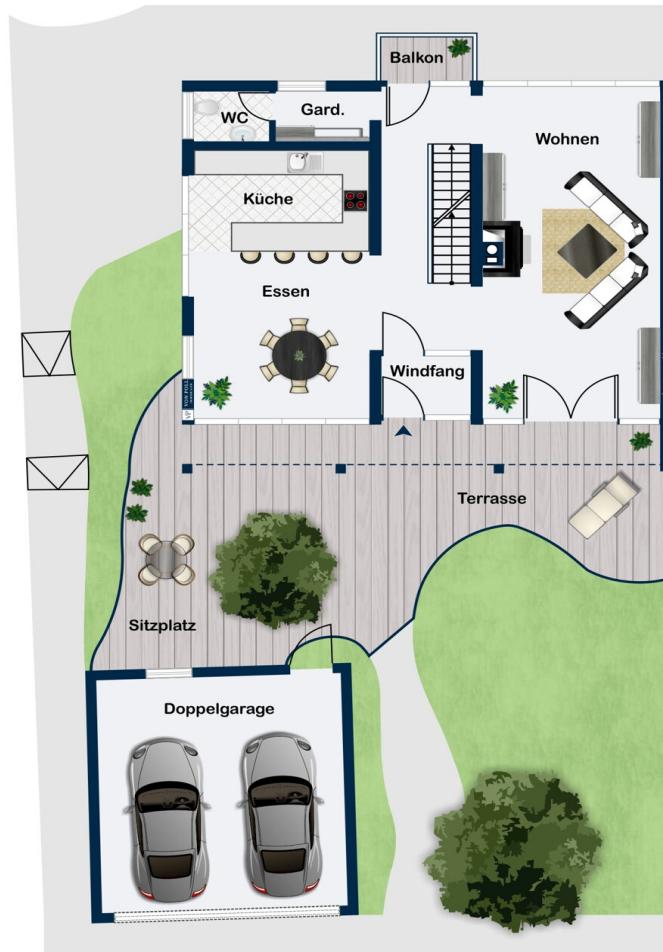
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

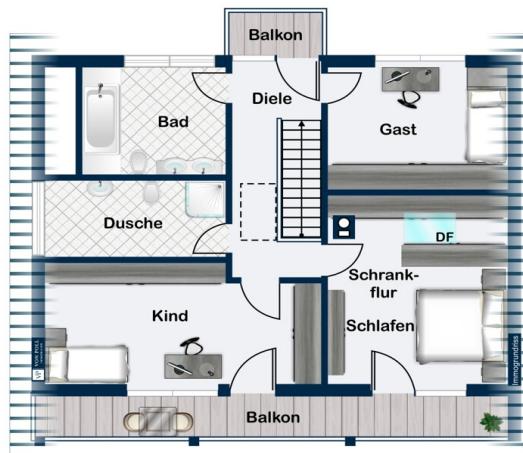
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

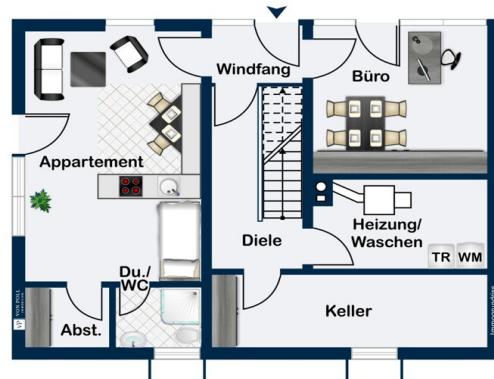
T.: 07031 - 67 71 01 6

CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1993 präsentiert sich auf einem ca. 372 m<sup>2</sup> großen Grundstück in modernisiertem Zustand und bietet vielfältige Möglichkeiten für Familien und Paare, die zeitgemäßen Wohnkomfort schätzen. Mit einer Wohnfläche von rund 178 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 5 Zimmer, überzeugt das Objekt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsmerkmale.

Betreten wird das Haus über einen einladenden Eingangsbereich, von dem aus sämtliche Wohnräume erschlossen werden. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Der Kamin sorgt in den kühleren Monaten für wohlige Wärme. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für die Zubereitung gemeinsamer Mahlzeiten.

Das Haus verfügt insgesamt über drei Schlafzimmer und zwei Tageslichtbäder. Diese sind sowohl für eine Familie als auch für Gäste optimal nutzbar. Zusätzliche Flexibilität bietet die separat zugängliche Einliegerwohnung im Untergeschoss, die sich ideal als Büro, Gäste- oder Mehrgenerationenbereich eignet. Die Wohnung wurde 2025 umfassend modernisiert und verfügt über einen neuen Parkettboden sowie einen separaten Zugang.

Technisch befindet sich die Immobilie auf aktuellem Stand. Im Zuge der letzten Sanierungsmaßnahmen (2025) wurden unter anderem der Balkon komplett saniert, alle Fenster hochwertig abgeschliffen und neu gestrichen, ebenso wie die Garage. Die Hausumrandung wurde neu abgedichtet, wodurch ein zusätzlicher Schutz gegen Witterungseinflüsse gewährleistet ist. Der Heizungsbereich ist mit einem neuen Druckkessel für die Zentralheizung ausgestattet, was eine effiziente und zuverlässige WärmeverSORGUNG sicherstellt.

Zwei Bäder stehen zur Verfügung und gewährleisten auch in einem Mehrpersonenhaushalt ausreichend Komfort. Die Doppelgarage bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte. Der Garten erlaubt individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ist von der überdachten Terrasse aus direkt zugänglich – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Besonders hervorzuheben ist die zentrale und dennoch ruhige Lage der Immobilie mit einem tollen Ausblick. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche

Verkehrsanbindungen sind bequem erreichbar, sodass ein flexibler Alltag gewährleistet ist.

Zusammengefasst vereint dieses Einfamilienhaus Wohnkomfort mit Funktionalität und überzeugt durch großzügige Platzverhältnisse, zeitgemäße Modernisierungen und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die Verbindung aus Hauptwohnung und Einliegerwohnung eignet sich für verschiedenste Lebenssituationen.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorteilen dieser attraktiven Immobilie zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen

## Détails des commodités

- 3 Bäder
- Doppelgarage
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Kamin
- Panoramablick

**CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen**

## Tout sur l'emplacement

Aidlingen liegt im Heckengäu; die Gemeinde Aidlingen besteht aus vier Ortsteilen: Aidlingen, Dachtel, Deufringen und Lehenweiler. Aidlingen ist über Kreisstraßen mit dem überregionalen Straßennetz verbunden. Die Buslinie 763 verbindet den Ort mit Sindelfingen, Böblingen und Calw. Seit dem 11. Dezember 2016 gibt es eine zusätzliche Buslinie 764 in Richtung Ehningen, die für einen direkteren Anschluss an den Bahnhof Ehningen und damit zur S-Bahn-Linie S1 Richtung Stuttgart sorgt. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Ehningen an der Bundesautobahn 81 Stuttgart - Singen in 6 km Entfernung. Neben der Sonnenberg- Werkrealschule gibt es zwei Grundschulen im Ort, in Aidlingen die Buchhalden-Grundschule, die die Aidlinger und Lehenweiler Schüler besuchen und in Deufringen die Schallenberg-Grundschule, die die Kinder aus Deufringen und Dachtel besuchen.

Der Ort hat 2 Supermärkte, mehrere Restaurants, einen Tennis Club und ein Fitness Studio.

**CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 159.42 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25455050 - 71134 Aidlingen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Martina Oroz

---

Poststraße 59, 71032 Böblingen  
Tel.: +49 7031 - 67 71 016  
E-Mail: boeblingen@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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