

Lichtenwald

Doppelhaushälfte mit atemberaubender Fernsicht - naturnah mit Einliegerwohnung

CODE DU BIEN: 26364023



PRIX D'ACHAT: 645.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 235 m² • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 365 m²

CODE DU BIEN: 26364023 - 73669 Lichtenwald

- **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: 26364023 - 73669 Lichtenwald

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26364023
Surface habitable	ca. 235 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6.5
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1989
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	645.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 30 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26364023 - 73669 Lichtenwald

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	11.03.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	121.57 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 26364023 - 73669 Lichtenwald

La propriété



CODE DU BIEN: 26364023 - 73669 Lichtenwald

La propriété



CODE DU BIEN: 26364023 - 73669 Lichtenwald

La propriété



CODE DU BIEN: 26364023 - 73669 Lichtenwald

La propriété



CODE DU BIEN: 26364023 - 73669 Lichtenwald

La propriété



CODE DU BIEN: 26364023 - 73669 Lichtenwald

La propriété



CODE DU BIEN: 26364023 - 73669 Lichtenwald

La propriété



CODE DU BIEN: 26364023 - 73669 Lichtenwald

La propriété



**WIR FINANZIEREN
ALLES – AUSSER
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN
Bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,70% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,22% p.a.	4,32% p.a.

Stand 02.06.2026

**Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!**

Blüme pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

CODE DU BIEN: 26364023 - 73669 Lichtenwald

La propriété



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

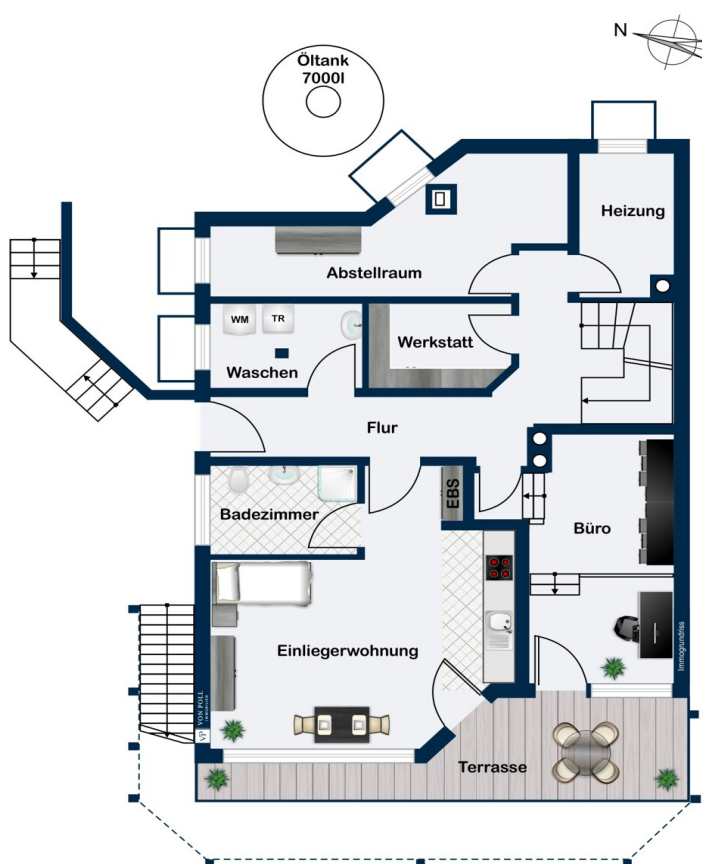
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

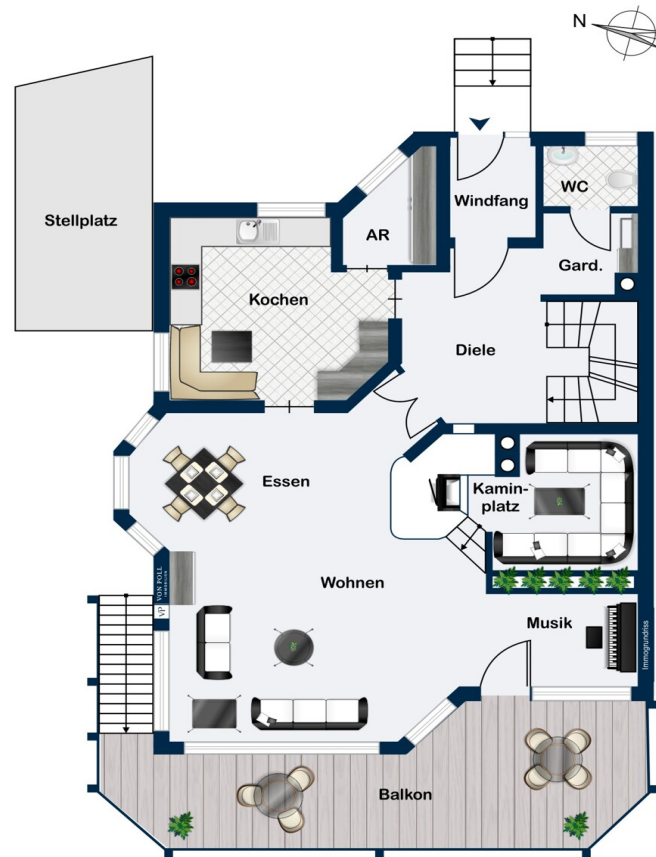
T.: 07021 - 50 44 88 0

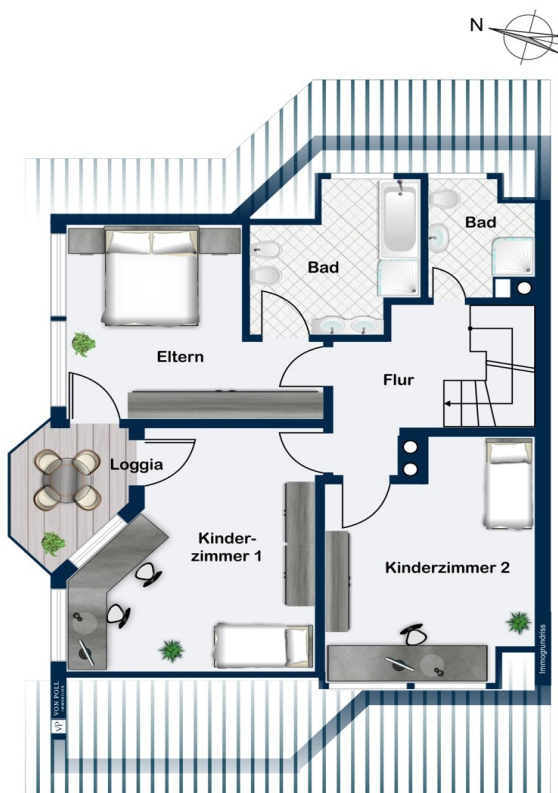
Partner-Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26364023 - 73669 Lichtenwald

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: 26364023 - 73669 Lichtenwald

Une première impression

Diese attraktive, naturverbundene Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1989 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 235 m² auf einem rund 365 m² 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.

CODE DU BIEN: 26364023 - 73669 Lichtenwald

Détails des commodités

- * 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 *

CODE DU BIEN: 26364023 - 73669 Lichtenwald

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26364023 - 73669 Lichtenwald

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26364023 - 73669 Lichtenwald

Contact

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

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

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

www.von-poll.com