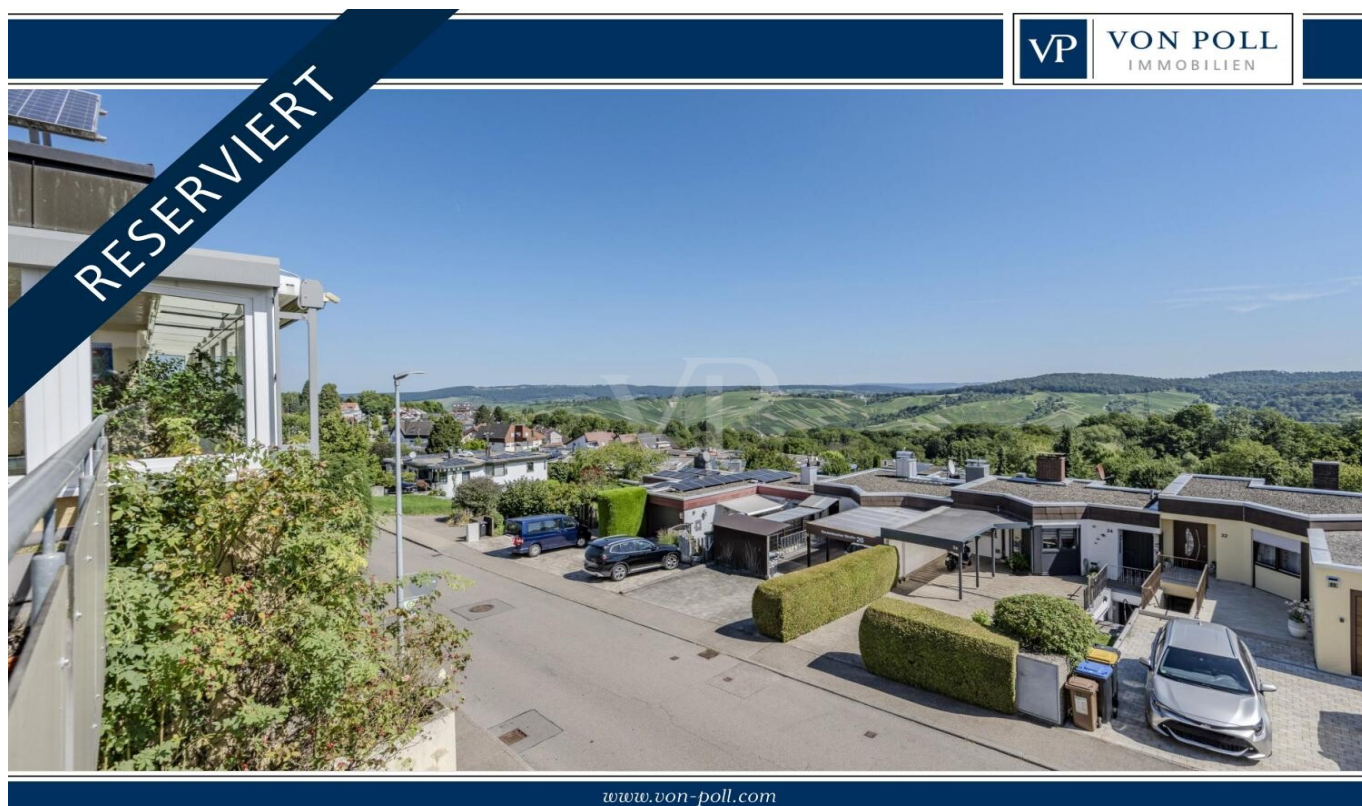


**Aichwald - Aichelberg**

Maison individuelle avec cabinet médical loué,  
offrant un cadre de vie idéal, un excellent retour  
sur investissement et une vue panoramique  
imprenable.

**CODE DU BIEN: 25079035**



**PRIX D'ACHAT: 849.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 17 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 583 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg**

- 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: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25079035	Prix d'achat	849.000 EUR
Surface habitable	ca. 210 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	17	Modernisation / Rénovation	2019
Salles de bains	2	État de la propriété	Modernisé
Année de construction	1989	Technique de construction	massif
Place de stationnement	3 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage	Surface de plancher	ca. 237 m <sup>2</sup>
		Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	102.89 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.09.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propriété



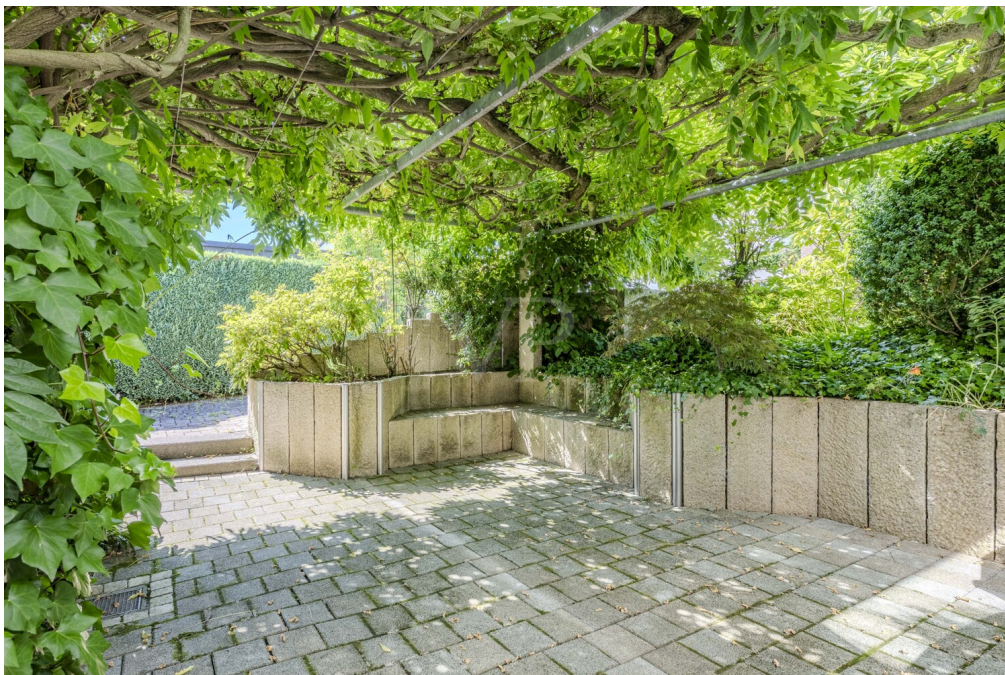
CODE DU BIEN: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## La propriété



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.

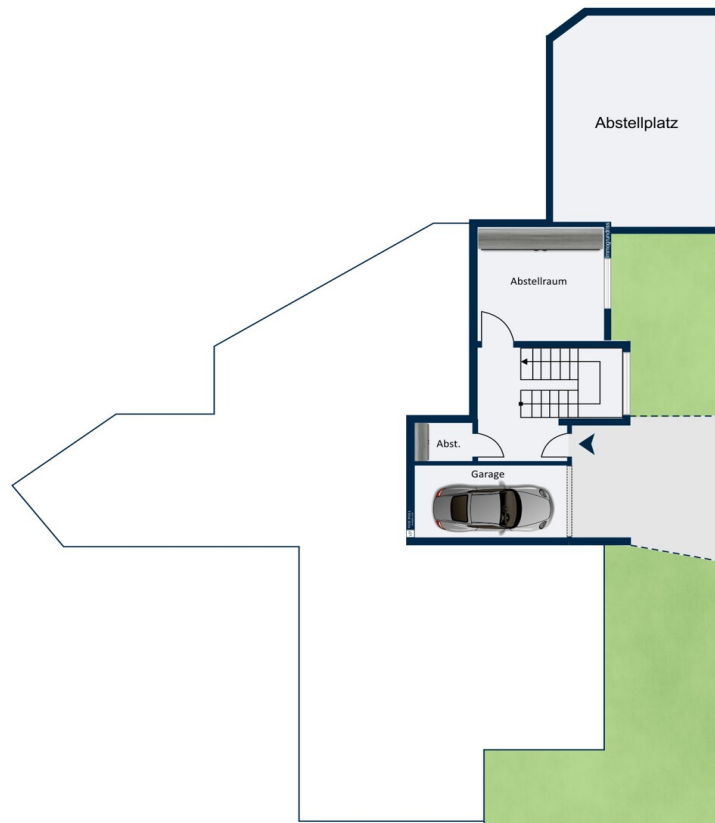
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

CODE DU BIEN: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg

## 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: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg**

## Une première impression

Cet immeuble résidentiel et commercial exceptionnel allie avec brio confort, rentabilité solide et production d'énergie durable. Il séduira aussi bien les propriétaires occupants souhaitant combiner astucieusement vie professionnelle et vie personnelle que les investisseurs en quête d'un placement sûr et attractif. Construit en 1989 et rénové en 2019, l'immeuble est situé sur un terrain d'environ 583 m<sup>2</sup> dans un quartier calme offrant une vue imprenable sur la forêt de Schurwald. La propriété est divisée en deux unités indépendantes, chacune avec un accès de plain-pied et une adresse distincte. Le spacieux cabinet médical, situé au niveau inférieur, offre des conditions de travail idéales avec une surface utile d'environ 179 m<sup>2</sup>. Des pièces lumineuses, un agencement bien pensé et une atmosphère chaleureuse créent un environnement agréable pour les patients et le personnel. Le cabinet est entièrement équipé par le locataire et est loué sans interruption depuis de nombreuses années – un atout précieux pour les investisseurs recherchant des revenus locatifs stables et une occupation à long terme. Le cabinet comprend trois places de parking couvertes, facilement accessibles au personnel et aux visiteurs. Le rez-de-chaussée abrite un appartement privé d'environ 210 m<sup>2</sup> de surface habitable. L'espace et la luminosité de cette pièce sautent aux yeux dès l'entrée. Le vaste séjour/salle à manger, avec son agencement ouvert, sa véranda élégante et son accès à la terrasse couverte, constitue le cœur de la maison. On y profite à tout moment d'une vue imprenable sur la forêt de Schurwald et d'une atmosphère de vie vraiment exceptionnelle. La cuisine spacieuse et entièrement équipée s'intègre harmonieusement à l'ensemble et offre tout le nécessaire pour cuisiner avec plaisir. L'agencement bien pensé des pièces offre de multiples possibilités d'aménagement : il est possible, par exemple, de créer un appartement indépendant, idéal pour une famille multigénérationnelle, pour accueillir des invités ou pour aménager un bureau à domicile. La maison a été modernisée en continu et est en excellent état. Le chauffage au sol assure un

confort thermique optimal dans toute la maison. La toiture, y compris les puits de lumière, a été refaite en 2008 et un système photovoltaïque de 9 kWc a été installé en 2009. Grâce à un accord de rachat d'électricité avantageux, ce système génère des revenus supplémentaires jusqu'en 2029. En 2014, la plupart des fenêtres ont été remplacées par des modèles à triple vitrage à haute performance énergétique et, en 2019, le bâtiment a bénéficié d'un nouveau système de chauffage central au gaz. Ces travaux garantissent un confort moderne, une excellente efficacité énergétique et une valeur à long terme. L'extérieur, magnifiquement paysagé, offre de nombreuses possibilités de détente avec son charmant pavillon de thé, ses terrasses couvertes et ses espaces verts bien entretenus. Un garage et une place de parking supplémentaire complètent ce bien. Situé dans un environnement calme et soigné, il bénéficie d'excellentes infrastructures. Commerces, écoles, crèches et équipements de loisirs sont facilement accessibles. Les transports en commun permettent de se déplacer aisément, aussi bien pour les trajets domicile-travail que pour les loisirs. Cette maison est bien plus qu'un simple bien immobilier : c'est une demeure d'avenir. Elle allie confort, potentiel d'investissement et production d'énergie durable dans un concept global harmonieux. Que ce soit comme une maison familiale spacieuse avec une source de revenus supplémentaire ou comme un investissement d'avenir, ici, qualité de vie, viabilité économique et vision à long terme convergent.

**CODE DU BIEN: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25079035 - 73773 Aichwald - Aichelberg**

## Contact

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

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

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

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

---

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