

Aichtal / Aich – Aich

Spacieuse maison individuelle en bordure de champ – deux parcelles de terrain incluses

CODE DU BIEN: 25079068

RESERVIERT



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 515.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 177 m² • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.069 m²

CODE DU BIEN: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

- 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: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25079068	Prix d'achat	515.000 EUR
Surface habitable	ca. 177 m ²	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	6.5	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1965	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Garage	Surface de plancher	ca. 97 m ²
		Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	125.70 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.11.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

La propriété

RESERVIERT

VP VON POLL
IMMOBILIEN

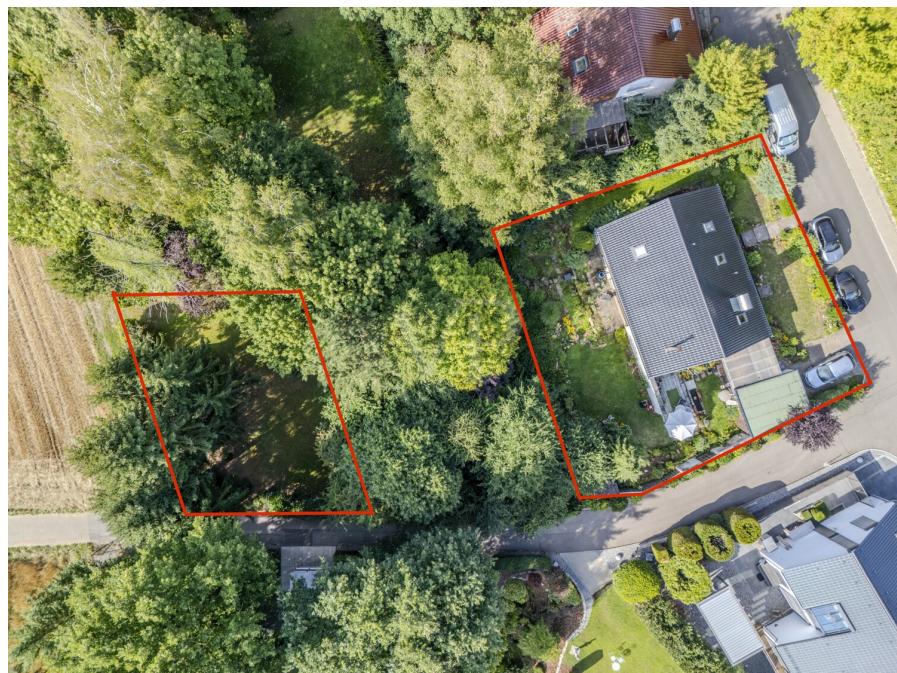


www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

La propriété



CODE DU BIEN: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

La propriété



CODE DU BIEN: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

La propriété



CODE DU BIEN: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

La propriété



CODE DU BIEN: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

La propriété



CODE DU BIEN: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

La propriété



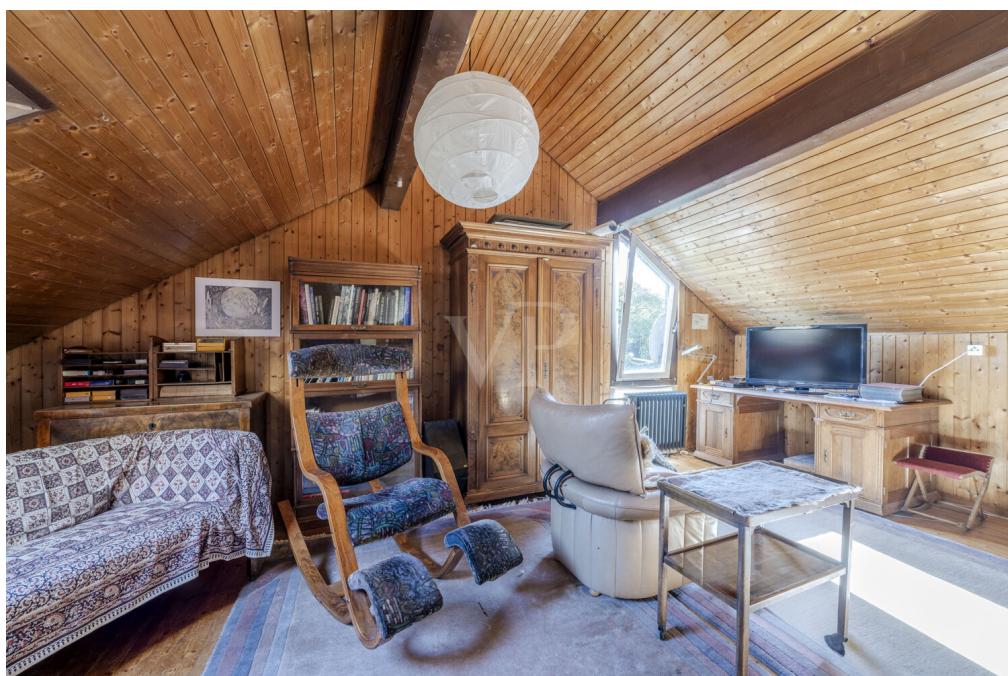
CODE DU BIEN: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

La propriété



CODE DU BIEN: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

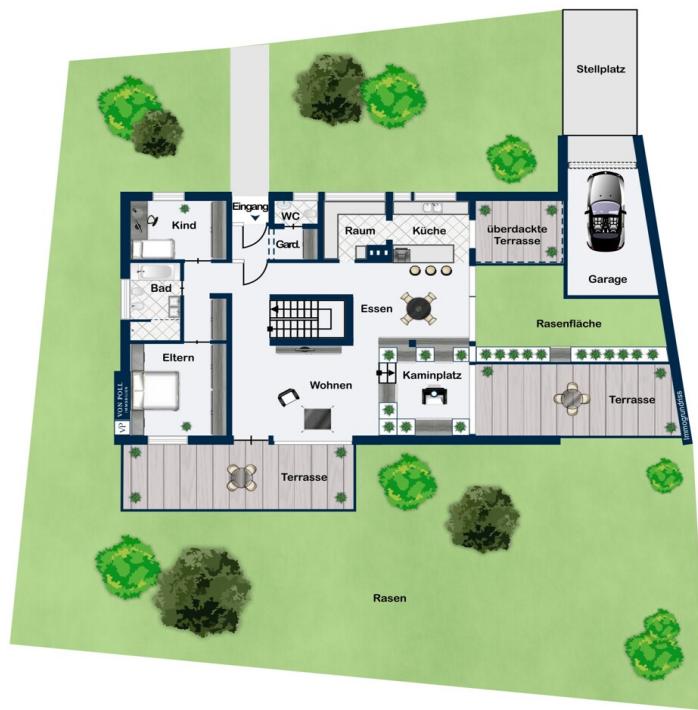
A photograph of a real estate agency office with large windows displaying property brochures. The office has a modern interior with a desk and computer monitors. A sign above the entrance reads "FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN" and "VP VON POLL IMMOBILIEN".

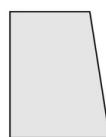
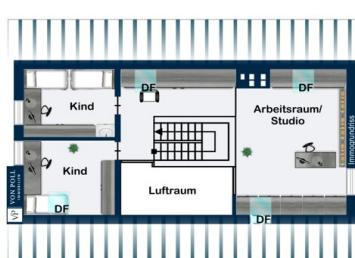
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.
0711 - 39 68 60 02
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

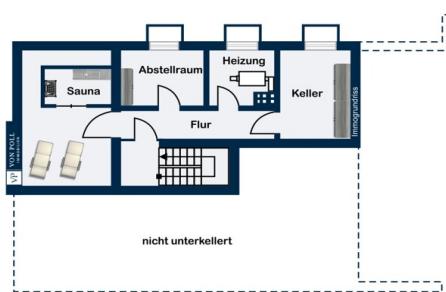
www.von-poll.com/esslingen

CODE DU BIEN: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

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: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Une première impression

Cette maison individuelle unique, construite en 1965, impressionne par son agencement exceptionnel, son architecture ouverte et le charme indéniable d'une maison d'architecte, souvent mise en avant dans les magazines d'architecture des années 1970 et 1980. Les amateurs de concepts d'habitat originaux trouveront ici une occasion rare d'acquérir une maison chargée d'histoire et offrant un potentiel architectural exceptionnel. Répartie sur environ 6,5 pièces, soit près de 177 m² de surface habitable et environ 97 m² de surface utile, la maison propose un concept d'habitat véritablement exceptionnel : le salon et la salle à manger, baignés de lumière, forment un espace ouvert. La cuisine s'intègre harmonieusement à cet espace et invite à la convivialité en famille ou entre amis. Un atout majeur : la cheminée encastrée, accessible par deux marches et dotée d'un poêle à bois central, idéale pour des soirées chaleureuses au coin du feu. Une galerie ouverte constitue le cœur de l'étage, créant une atmosphère aérée et spacieuse. Deux chambres d'enfants et un studio généreux, parfait comme bureau ou atelier d'artiste, complètent ce niveau. La maison comprend également une salle de bains. Cette maison dispose d'un sous-sol partiel et, outre une chaufferie et une buanderie, offre plusieurs espaces de rangement et un sauna privatif – idéal pour se détendre après une longue journée. La toiture a été refaite en 2024 et le système de chauffage hybride fioul (pompe à chaleur et chaudière fioul) date de 2004. Hormis cela, la maison a conservé en grande partie son état d'origine – un atout pour ceux qui souhaitent préserver son charme architectural ou qui recherchent une base pour un projet de modernisation sur mesure. La maison est située sur un terrain constructible de 652 m² et est vendue avec un jardin de 417 m² – soit une généreuse superficie totale de 1 069 m². Des plans d'aménagement sont disponibles et offrent de multiples possibilités d'utilisation. Une maison pour ceux qui apprécient l'exceptionnel – un espace propice aux idées, à la vie, à la famille et à l'avenir.

CODE DU BIEN: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Tout sur l'emplacement

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 Hofsäden 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



VON POLL
REAL ESTATE

besten Voraussetzungen für ein glückliches und erfülltes Familienleben schafft.

CODE DU BIEN: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 125.70 kwh/(m²*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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

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

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

www.von-poll.com