

Aichtal / Aich – Aich

Tágas, különálló ház a mezo szélén – két telek benne van az árban

VP azonosító: 25079068

RESERVIERT

VP VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 515.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 177 m² • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 1.069 m²

VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Áttekintés

VP azonosító	25079068	Vételár	515.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 177 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6.5	Modernizálás / felújítás	2024
Hálószobák	4	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1965	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Hasznos terület	ca. 97 m ²
		Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	125.70 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.11.2035	Energiahatékonysági besorolás /	D
Energiaforrás	Elektromosság	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Az ingatlan

RESERVIERT

VP VON POLL
IMMOBILIEN

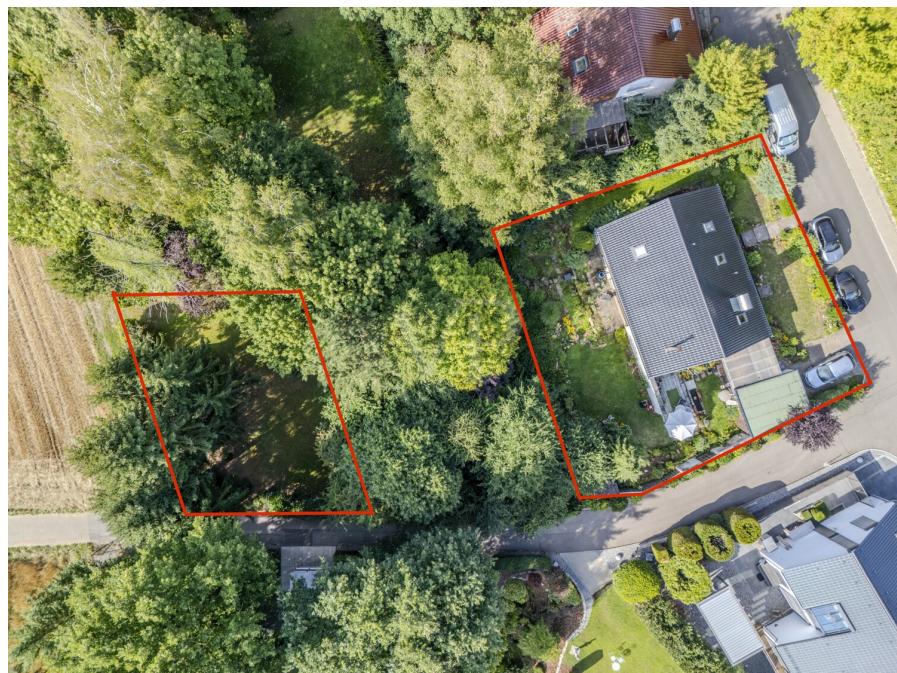


www.von-poll.com



VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Az ingatlan



VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Az ingatlan



VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Az ingatlan



VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Az ingatlan



VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Az ingatlan



VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Az ingatlan



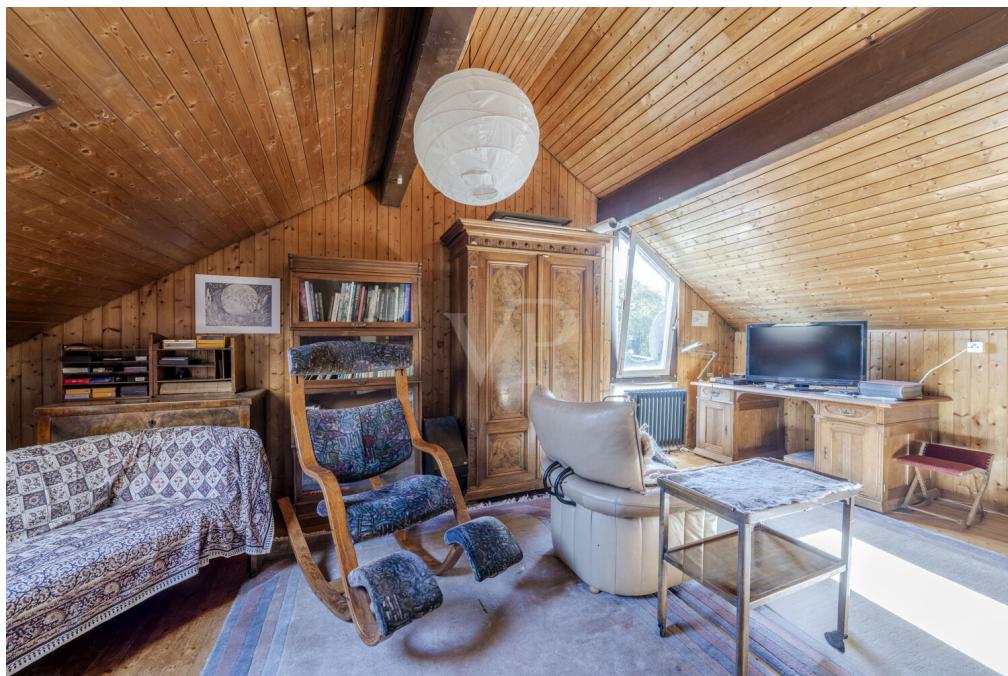
VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Az ingatlan



VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

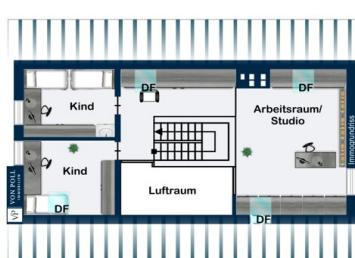
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.
0711 - 39 68 60 02
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

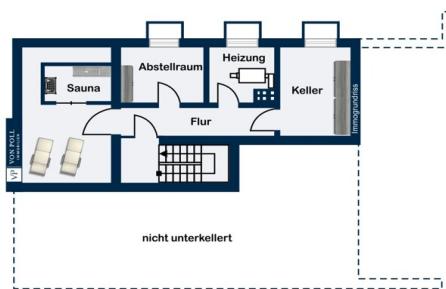
www.von-poll.com/esslingen

VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Az elso benyomás

Ez az egyedülálló, 1965-ben épült családi ház kivételes alaprajzával, nyitott építészetével és az 1970-es és 80-as években számos építészeti magazinban szereplő, építész által tervezett otthon félreismerhetetlen bájával nyugoz le. Itt a különleges lakhatási koncepciók kedvelői ritka lehetőséget találnak arra, hogy egy történelmi és formatervezési potenciállal rendelkezo házhoz jussanak. A körülbelül 6,5 szobás, nagyjából 177 m² lakótérrel és körülbelül 97 m² hasznos alapterülettel rendelkezo lakhatási koncepció valóban kivételes: A világos nappali és étkezo nyitott teru. A konyha zökkenomentesen illeszkedik ebbe a térbe, és arra csábít, hogy idot töltsön családjával és barátaival. Különös fénypont a süllyesztett kandalló – amely két lépcson közelíthető meg, és középen elhelyezett fatüzelésű kályhával rendelkezik – ideális a kandalló hangulatos estékre. A felső szint szívét egy nyitott galéria alkotja, amely légies és tágas érzetet kelt. Két gyermekszoba és egy tágas stúdió teszi teljessé a felső szintet, amely ideális dolgozószobának vagy muvészeti stúdiónak. A házban fürdoszoba is található. Az épület részben pincével rendelkezik, és a kazán és a háztartási helyiségek mellett számos tárolóhelyiséget és egy privát szunát is kínál – tökéletes a pihenésre egy hosszú nap után. A tetőt 2024-ben cserélték, az olaj-hibrid futési rendszer (hoszivattyú és olajkazán) pedig 2004-bol származik. Ezen kívül a ház nagyrészt eredeti állapotában van – ideális azok számára, akik meg akarják orizni az építészeti varázst, vagy egyedi modernizációs terv alapját keresik. A ház egy 652 m²-es építési telken fekszik, és egy további 417 m²-es kerttel együtt eladó – összesen 1069 m² földterülettel. Fejlesztési tervek állnak rendelkezésre, amelyek további felhasználási lehetőségeket kínálnak. Egy ház azoknak, akik értékelik a különleges dolgokat – teret adva az ötleteknek, az életnek, a családnak és a jövonek.

VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Részletes felszereltség

2024 - Dacheindeckung erneuert

2016 - Dachflächenfenster

2015 - Neue Massivholz-Küche

2004 - Hybridheizung installiert (Wärmepumpe/Öl)

VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

További információ / adatok

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

VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tobias Burkard

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

E-Mail: esslingen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com