

Aichtal / Aich – Aich

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

VP azonosító: 25079068

RESERVIERT



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

VÉTELÁR: 515.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 177 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 1.069 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

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

VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Áttekintés

VP azonosító	25079068
Hasznos lakótér	ca. 177 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6.5
Hálósobák	4
Építés éve	1965
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	515.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 97 m²
Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.11.2035
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	125.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014



VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

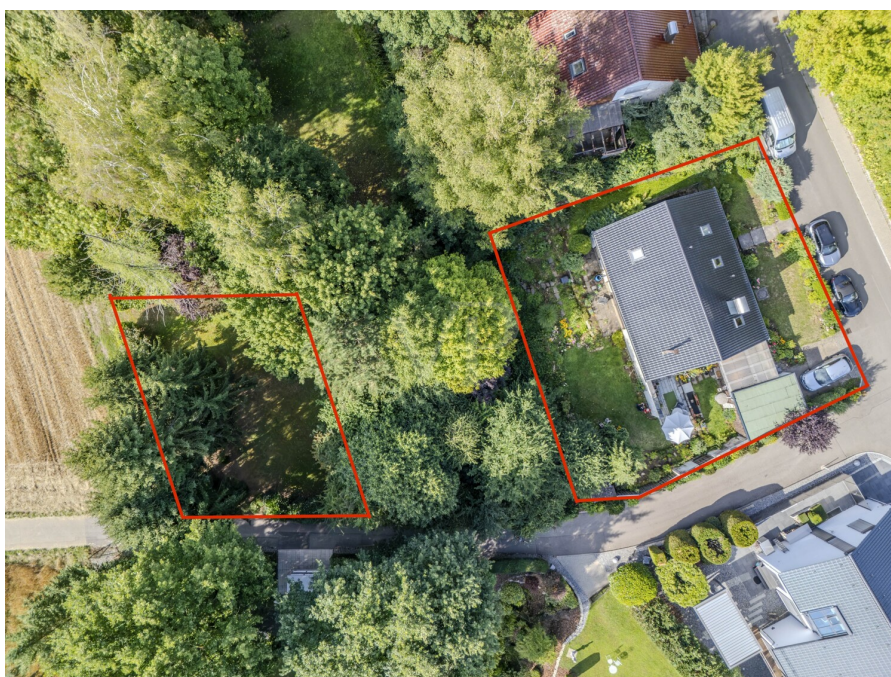
## Az ingatlan





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



VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

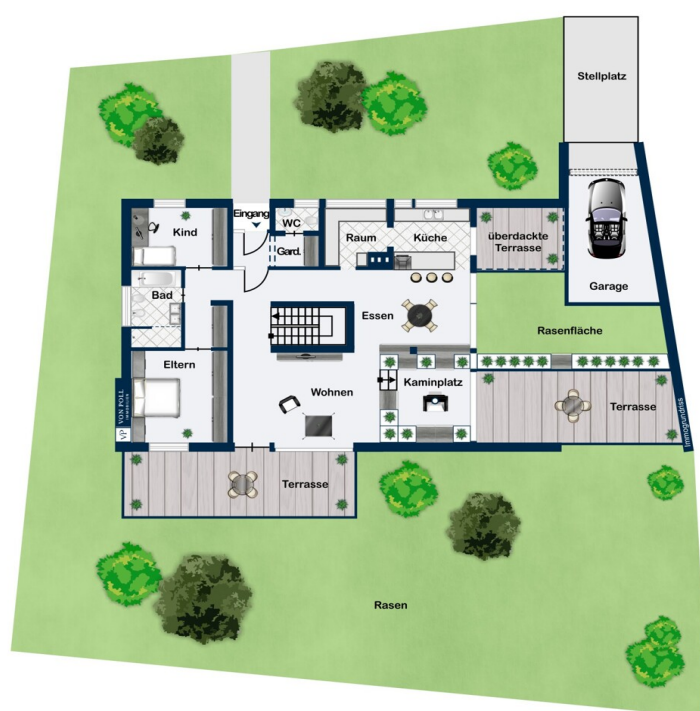
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

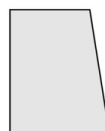
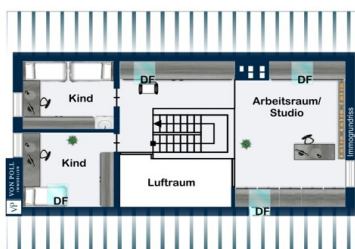
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

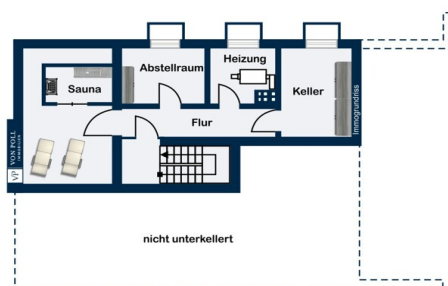


VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## 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 első benyomás

Ez az egyedülálló, 1965-ben épült családi ház kivételes alaprajzával, nyitott építészetével és az 1970-es és 80-as években számos építészeti magazinban szereplo, építész által tervezett otthon félreismerhetetlen bájával nyugoz le. Itt a különleges lakhatási koncepciók kedveloi ritka lehetoséget találnak arra, hogy egy történelmi és formatervezési potenciállal rendelkezo házhoz jussanak. A körülbelül 6,5 szobás, nagyjából 177 m<sup>2</sup> lakótérrel és körülbelül 97 m<sup>2</sup> 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 lépcsőn közelítheto meg, és középen elhelyezett fatüzelésu kályhával rendelkezik – ideális a kandalló hangulatos estékre. A felső szint szívében 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 művészeti stúdióknak. A házban fürdőszoba is található. Az épület részben pincével rendelkezik, és a kazán és a háztartási helyiség mellett számos tárolóhelyiséget és egy privát szaunát is kínál – tökéletes a pihenésre egy hosszú nap után. A tetőt 2024-ben cserélték, az olaj-hibrid fűtési rendszer (hószivattyú és olajkazán) pedig 2004-ből származik. Ezen kívül a ház nagyrészt eredeti állapotában van – ideális azok számára, akik meg akarják őrizni az építészeti varázst, vagy egyedi modernizációs terv alapját keresik. A ház egy 652 m<sup>2</sup>-es építési telken fekszik, és egy további 417 m<sup>2</sup>-es kerttel együtt eladó – összesen 1069 m<sup>2</sup> földterülettel. Fejlesztési tervek állnak rendelkezésre, amelyek további felhasználási lehetoségeket kínálnak. Egy ház azoknak, akik értékelik a különleges dolgokat – teret adva az ötleteknek, az életnek, a családnak és a jövőnek.

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 helyszínról

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 Hofläden 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

besten Voraussetzungen für ein glückliches und erfülltes Familienleben schafft.

**VP azonosító: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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