

Ditzingen

# Freistehendes Einfamilienhaus in Feldrandlage

*Codice oggetto: 25143031*



PREZZO D'ACQUISTO: 918.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 224 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 580 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25143031 - 71254 Ditzingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25143031 - 71254 Ditzingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25143031
Superficie netta	ca. 224 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	918.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 97 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25143031 - 71254 Ditzingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	83.09 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	07.12.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989



Codice oggetto: 25143031 - 71254 Ditzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25143031 - 71254 Ditzingen

## La proprietà





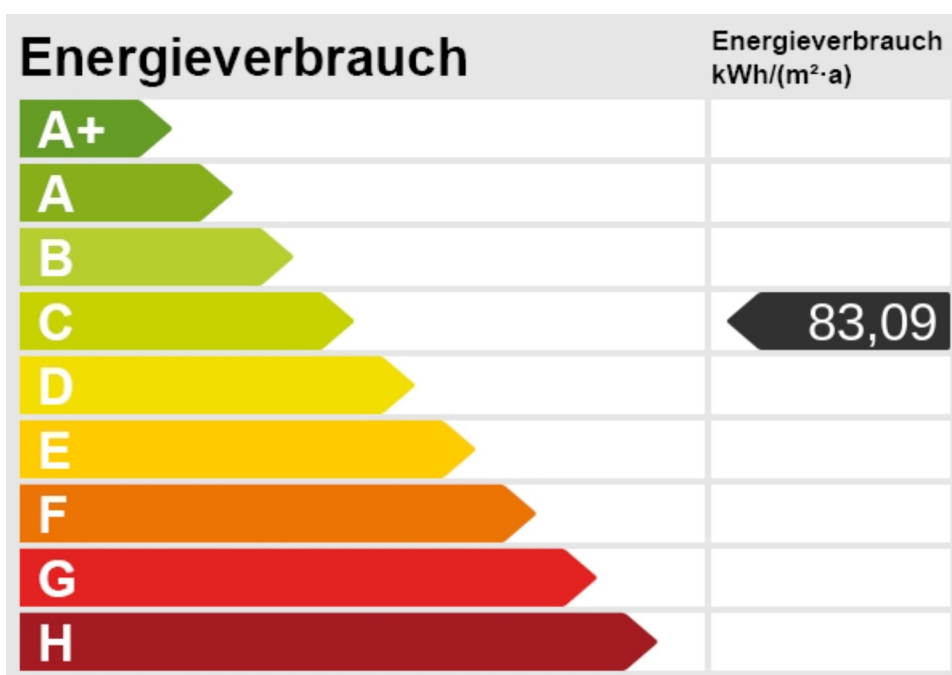
Codice oggetto: 25143031 - 71254 Ditzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25143031 - 71254 Ditzingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25143031 - 71254 Ditzingen

## La proprietà

**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 €

**3,36% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,28% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,21% p.a.	3,30% p.a.
10 Jahre	3,28% p.a.	3,36% p.a.
30 Jahre	3,90% p.a.	3,99% p.a.

Stand 01.12.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Stämme pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**



Eigentümern bieten wir eine **kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung** ihrer Immobilie an.

**07152 - 90 71 13 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/leonberg

Codice oggetto: 25143031 - 71254 Ditzingen

## Una prima impressione

Das freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1989 befindet sich direkt am Feldrand und bietet einen weiten Blick ins Grüne.

Durch die großzügige Architektur ist hier ein außergewöhnliches Wohn- und Raumgefühl vorhanden. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit dem angrenzenden Wintergarten gilt als das Herzstück des Hauses und bietet auf ca. 70 m<sup>2</sup> viel Platz für neue Wohnideen.

Der nahe der Küche gelegene Balkon mit Blick auf die Felder eignet sich perfekt als Frühstücksbalkon und an sonnigen Tagen ist der Gartenbereich mit seinen großzügigen Terrassen ideal für gemeinsame Zeit mit Freunden und Familie.

Neben zwei Zimmern und einem Tageslichtbad im Erdgeschoss befinden sich im Dachgeschoss noch zwei weitere Zimmer, ein weiteres Tageslichtbad, ein kleiner Balkon sowie begehbare Abseiten in der Dachschräge, die sich als Stauraum für Koffer und Ähnliches eignen.

Ein besonderes Highlight ist der Wellnessraum mit einer Sauna und einer kleinen Terrasse, die als Ruheoase genossen werden kann. Zwei große Hobbyräume und verschiedene Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum.

Die große Doppelgarage mit direktem Zugang zum Untergeschoss bietet reichlich Platz für verschiedene Fahrzeuge, Gartenzubehör und Inventar für andere Freizeitaktivitäten.

Codice oggetto: 25143031 - 71254 Ditzingen

## Dettagli dei servizi

### Highlights:

- Feldrandlage
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- heller Wintergarten
- 3 Terrassen
- 2 Balkone
- 2 Tageslichtbäder
- 2 Hobbyräume
- Wellnessbereich mit Sauna
- teilw. Fußbodenheizung

### Modernisierungen:

- 2025 Heizungs Brenner
- 2022 Balkonboden



Codice oggetto: 25143031 - 71254 Ditzingen

## Tutto sulla posizione

Schöckingen ist ein Stadtteil von Ditzingen, welcher eine ländliche Atmosphäre und gleichzeitig eine gute Anbindung an das städtische Leben bietet.

Die Nähe zur Autobahn A81 (Ausfahrt Ditzingen) und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über Busse und Züge sorgen für eine gute Erreichbarkeit von Stuttgart und anderen umliegenden Städten.

Schöckingen hat sich in den letzten Jahren weiterentwickelt, behält jedoch seinen charmanten dörflichen Charakter bei. Es gibt dort Wohngebiete, landwirtschaftlich genutzte Flächen und mehrere kleinere Betriebe. Wer Ruhe und Natur sucht, aber nicht zu weit von der Stadt entfernt wohnen möchte, findet in Schöckingen ein attraktives Wohnumfeld.

Codice oggetto: 25143031 - 71254 Ditzingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.12.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 83.09 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Codice oggetto: 25143031 - 71254 Ditzingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sven Koltz

---

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg

Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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