

Aichtal / Aich – Aich

# Ampia casa indipendente ai margini di un campo - due appezzamenti di terreno inclusi

Codice oggetto: 25079068

RESERVIERT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 515.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 177 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.069 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

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

Codice oggetto: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                                    |   |
|---------------------|------------------------|------------------------------------|---|
| Codice oggetto      | 25079068               | Prezzo d'acquisto                  | 515.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 177 m <sup>2</sup> | Casa                               | Casa unifamiliare   |
| Tipologia tetto     | a due falde            | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 6.5                    | Modernizzazione / Riqualificazione | 2024  |
| Camere da letto     | 4                      | Stato dell'immobile                | Curato  |
| Anno di costruzione | 1965                   | Tipologia costruttiva              | massiccio   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             | Superficie lorda                   | ca. 97 m <sup>2</sup>   |
|                     |                        | Caratteristiche                    | Caminetto, Giardino / uso comune  |

Codice oggetto: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Dati energetici

|   |               |   |                                  |
|---|---------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Elettricità   | Consumo energetico                                    | 125.70 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Certificazione energetica valido fino a | 02.11.2035    | Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico     | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2014                             |

Codice oggetto: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## La proprietà

RESERVIERT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

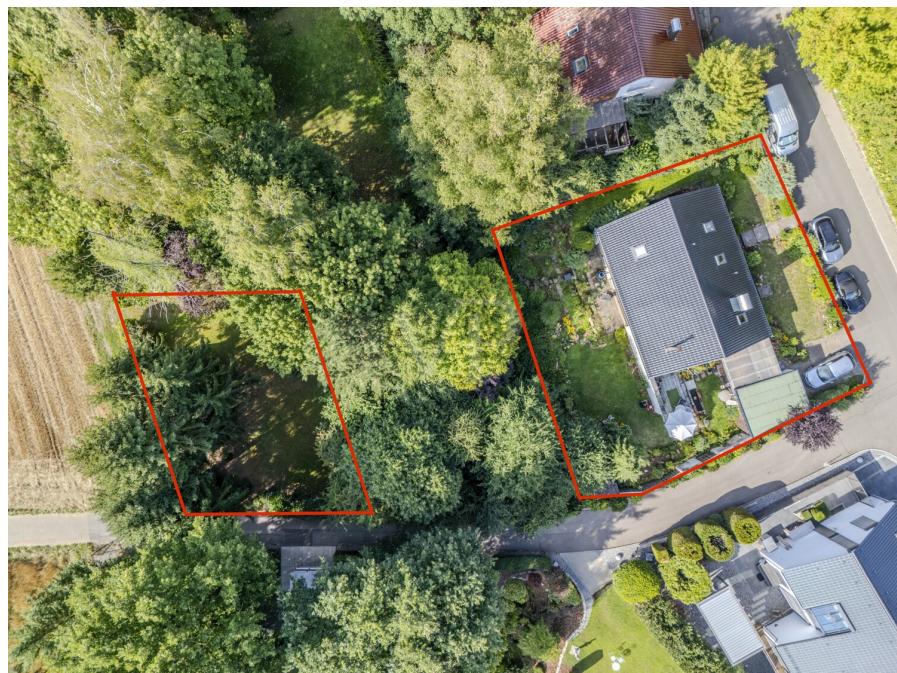


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Codice oggetto: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## La proprietà



Codice oggetto: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## La proprietà



Codice oggetto: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## La proprietà



Codice oggetto: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## La proprietà



Codice oggetto: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## La proprietà



Codice oggetto: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## La proprietà



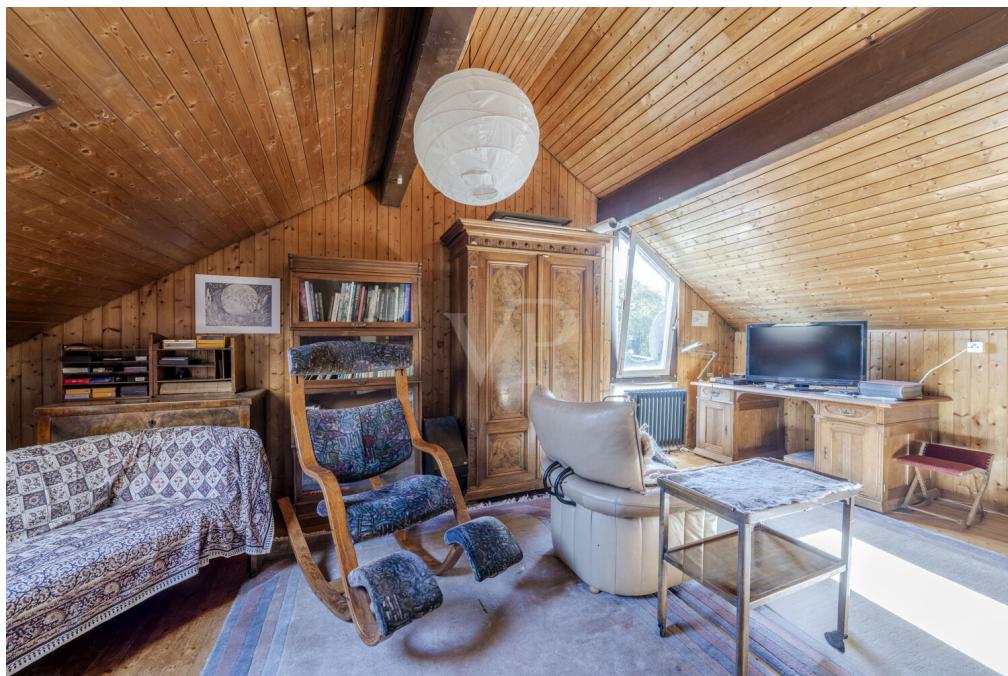
Codice oggetto: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## La proprietà



Codice oggetto: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## La proprietà



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 design with dark blue curtains and a white door. The agency's logo, VP VON POLL IMMOBILIEN, is visible above the entrance.

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

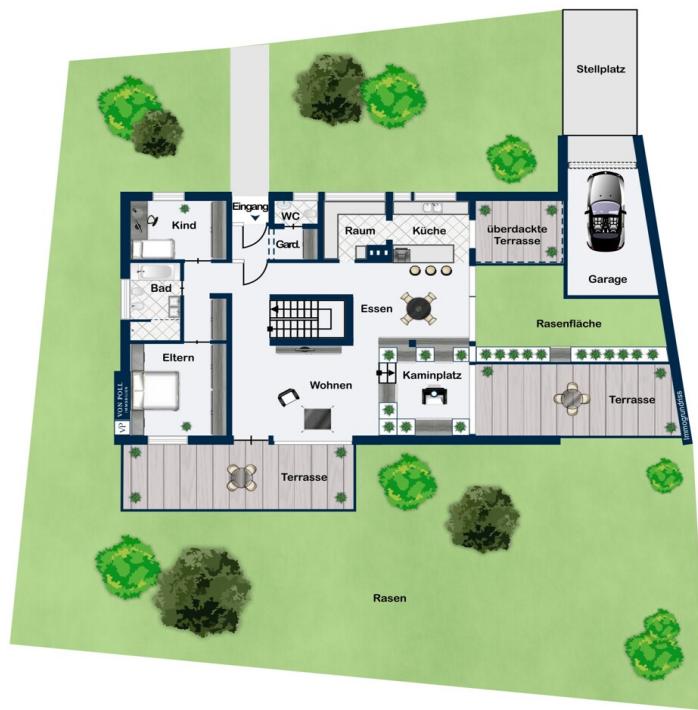
0711 - 39 68 60 02

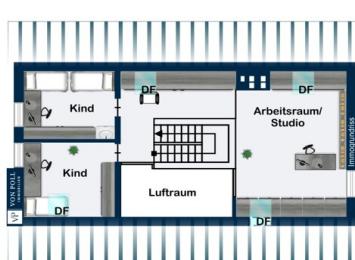
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

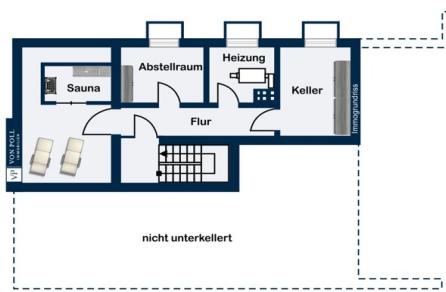
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

Codice oggetto: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Una prima impressione

Questa esclusiva casa indipendente, costruita nel 1965, colpisce per la sua eccezionale planimetria, l'architettura aperta e l'inconfondibile fascino di una casa progettata da un architetto, già presente in diverse riviste di architettura negli anni '70 e '80. Qui, gli amanti di concetti abitativi distintivi troveranno una rara opportunità di acquistare una casa con storia e potenziale di design. Distribuito su circa 6,5 locali, circa 177 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e circa 97 m<sup>2</sup> di superficie utile, il concetto abitativo è davvero eccezionale: la luminosa zona giorno e pranzo è open space. La cucina si integra perfettamente in questo spazio e invita a trascorrere del tempo con la famiglia e gli amici. Un punto di forza particolare è la zona camino incassata, accessibile tramite due gradini e dotata di una stufa a legna posizionata centralmente, ideale per piacevoli serate ammirando il fuoco. Una galleria aperta costituisce il cuore del piano superiore, creando un'atmosfera ariosa e spaziosa. Due camere da letto per bambini e un ampio studio, ideale come studio o studio d'arte, completano il piano superiore. La casa comprende anche un bagno. L'edificio ha una parte seminterrata e, oltre alla caldaia e al locale tecnico, offre diversi ripostigli e una sauna privata, perfetta per rilassarsi dopo una lunga giornata. Il tetto è stato sostituito nel 2024 e l'impianto di riscaldamento ibrido a gasolio (pompa di calore e caldaia a gasolio) risale al 2004. A parte questo, la casa si trova in gran parte nelle sue condizioni originali, ideale per chi desidera preservare il fascino architettonico o è alla ricerca di una base per un progetto di ristrutturazione personalizzato. La casa sorge su un terreno edificabile di 652 m<sup>2</sup> e viene venduta insieme a un ulteriore terreno edificabile di 417 m<sup>2</sup>, per un totale di 1.069 m<sup>2</sup> di terreno. Sono disponibili progetti di sviluppo che offrono ulteriori possibilità di utilizzo. Una casa per chi apprezza qualcosa di speciale, con spazio per le idee, la vita, la famiglia e il futuro.

Codice oggetto: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

## Tutto sulla posizione

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 Händlern 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.

**Codice oggetto: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 125.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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

**Codice oggetto: 25079068 - 72631 Aichtal / Aich – Aich**

## Partner di contatto

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

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

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

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

---

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