

Aichtal – Aich

# Einfamilienhaus umfassend saniert mit exklusiver Ausstattung und Gartenoase!

Objektnummer: 24079072



KAUFPREIS: 1.140.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 611 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

## Auf einen Blick

Objektnummer	24079072	Kaufpreis	1.140.000 EUR
Wohnfläche	ca. 206 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6.5	Modernisierung / Sanierung	2018
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1960	Nutzfläche	ca. 66 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	113.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.11.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1960



Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

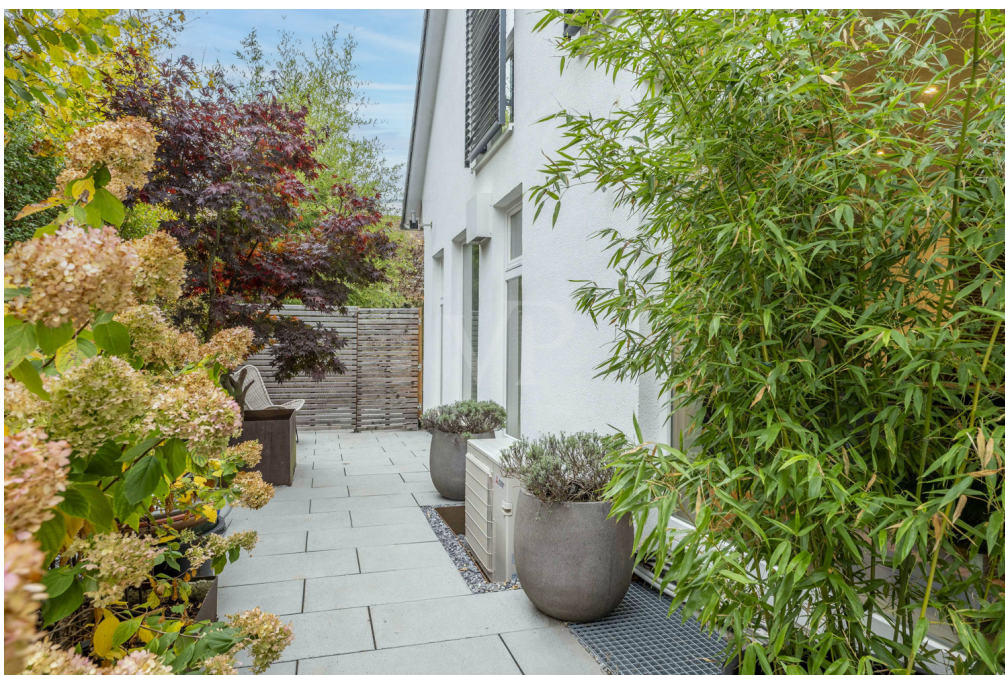
## Die Immobilie





Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

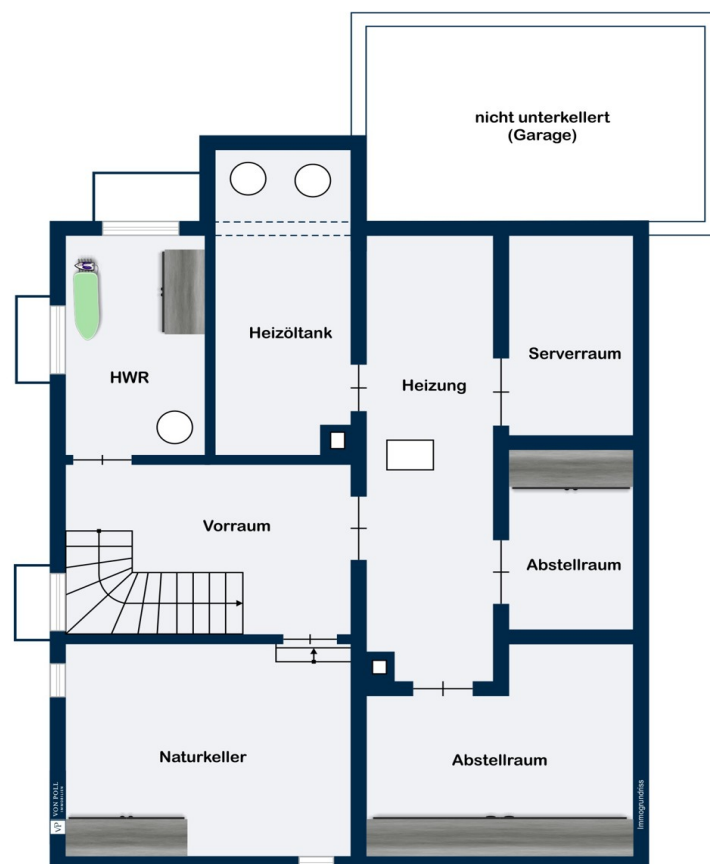
**0711 - 39 68 60 02**

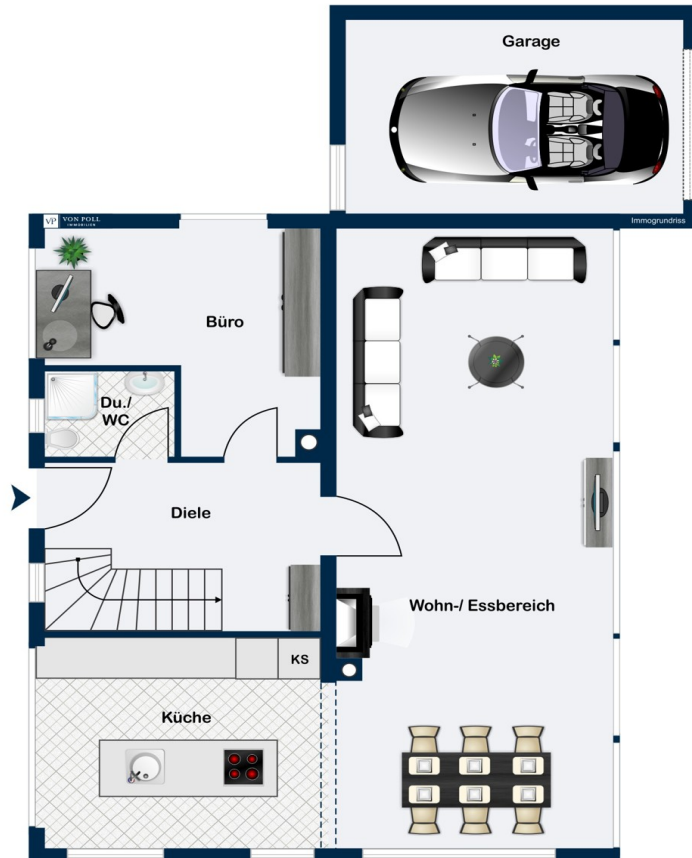
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

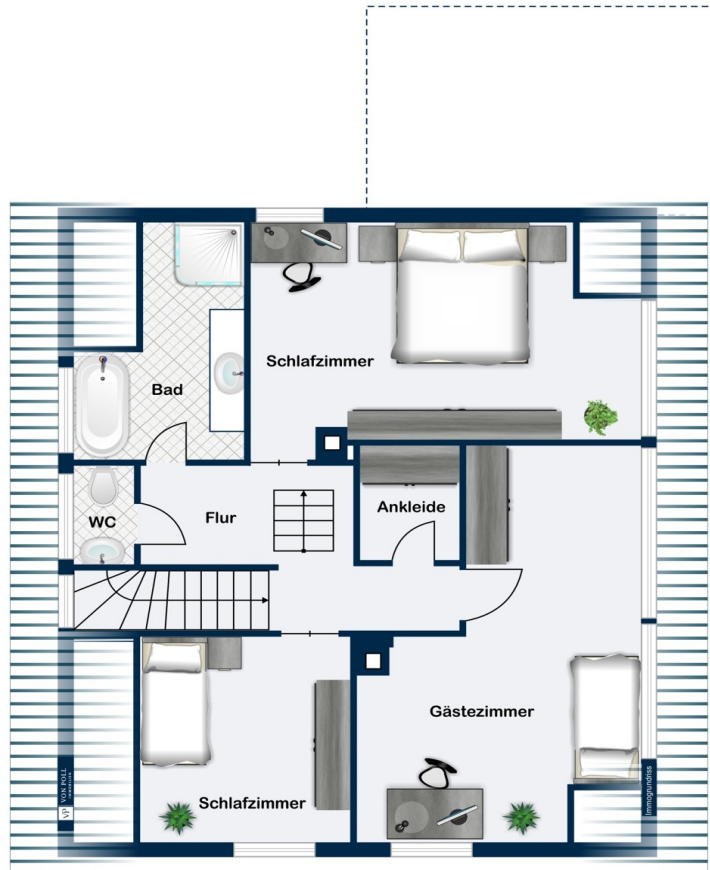
Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

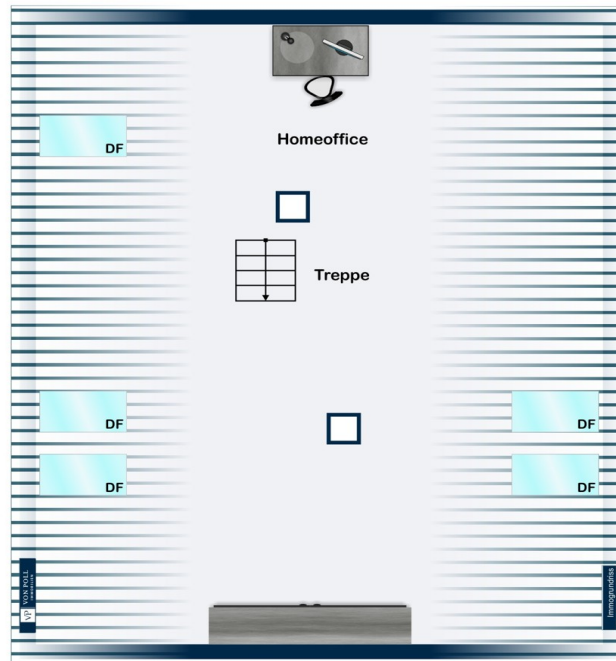
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen zu diesem herrlichen Familiendomizil in gehobener Wohnlage in Aichtal! Dieses einladende Einfamilienhaus ist in zwei liebevoll gestaltete Gartenoasen eingebettet und bieten für Sie und Ihre Familie traumhaften Wohnkomfort in Verbindung mit absoluter Privatsphäre. Das Haus wurde in zwei wesentlichen Steps im Jahr 2001 und 2018 umfassend saniert. Dabei erhielt das ursprünglich 1960 erbaute Haus deutlich mehr Wohnfläche sowie ein vollumfängliches Uplift. Der Wohnbereich im Haus erstreckt sich über drei Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, ein Büro/Ankleide und der großzügige Wohn-/ Essbereich mit offener Küche. Die Sanierung im Erdgeschoss wurde im Jahr 2001 abgeschlossen. Dabei wurde besonderes Augenmerk auf helle und große Räume, sowie große Fensterfronten gelegt. Der mit Naturstein verkleidete Kaminofen unterstreicht die hochwertige Ausstattung und trägt mit der konstanten Wärme über seinen Schamottestein zu wohligen Wärme im gesamten Wohnbereich bei. Die angrenzende und übergroße Bulthaup-Designküche ist sehr hochwertig ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Das Ober- und Galeriegeschoss wurde im Jahr 2018 komplett saniert. Hierbei wurde des komplette Dach erneuert und mit neuem Grundriss wieder aufgebaut. Beidseitig wurden über die gesamte Dachlänge Gauben angelegt, die eine wunderbare Raumhöhe kreieren und für weitere Wohnfläche sorgen. Im Obergeschoss befindet sich ein separates WC, ein Badezimmer mit Fliesen im Großformat, ebenerdiger Dusche und frei stehender Badewanne. Weiter finden sich hier drei sehr großzügig angelegte Schlafzimmer, sowie eine separate Ankleide. Das Galeriegeschoss eignet sich ausgezeichnet als Home-Office oder Bereich für Ihre Gäste. Ein absolutes Highlight des Hauses sind die beiden Gärten. Im hinteren Bereich des Hauses befindet sich eine Sonnenterrasse mit ausreichend Grünfläche um im Sommer die Zeit unter freiem Himmel zu genießen. Mit Zugang über die bodentiefe Fensterfront im Wohnbereich gelangen Sie auf die Südterrasse des Hauses. Meterhohe Bambussträucher, Bäume und die große aus Cumaru-Holz gefertigte Terrasse lassen diesen Bereich zum Oase werden. Ein unbeschreiblich schöner Platz an dem Sie sich entspannen und die Zeit mit Ihrer Familie genießen können. Das Haus bietet noch viele weitere Highlights und technische Ausstattung, die den Komfort auf ein sehr hohes Level bringen. Gerne stellen wir Ihnen diese detailliert unter der Rubrik "Ausstattung" vor. Die Wohnlage des Einfamilienhauses liegt in einer der schönsten Wohngegenden von Aichtal und bietet eine perfekten Umgebung für Familien, die Wert auf eine freundliche und vertrauensvolle Nachbarschaft legen. Auch Paare und Freiberufler, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten, finden hier ausreichend Platz und Flexibilität. Lassen Sie sich von diesem repräsentativen Haus verzaubern und entdecken Sie Ihren Ort der Ruhe und Geborgenheit. Ein einzugsbereites, neuwertiges und

modernes Zuhause, umgeben von einer liebevollen Nachbarschaft, steht für Sie bereit. Hier erwartet Sie eine Oase der Erholung und ein Zuhause, das Ihnen jeden Tag das Gefühl gibt, im wohlverdienten Urlaub zu sein. Wir freuen uns sehr darauf, Ihnen diese traumhafte Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen, und laden Sie herzlich ein, Ihre neuen vier Wände zu erkunden.

Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

## Ausstattung und Details

- \* Umfassend Saniert im Jahr 2001 und 2018 \*
- \* komplett Klimatisiert - zwei Außenkompressoren \*
- \* Alarmanlage mit überwachten Fenstern, Innenraum-Überwachung und Außenkameras \*
- \* Hauszugang über RFID Chip \*
- \* Wasser-Entkalkungsanlage \*
- \* 6.600 l Regenwasser Zisterne \*
- \* Solaranlage 15 kWh gesamt gesplittet auf zwei Anlagen: Nord 8 kWh/ Süd 7 kWh \*
- \* 2 Wechselrichter der Firma Fronius \*
- \* Qualitativ sehr hochwertige LG Solar Panels \*
- \* Elektro-Heizstab 6 kWh für Warmwasseraufbereitung (800 l Wassertank als Speicher) \*
- \* Fassadendämmung aus portugiesischem Kork (160 mm) \*
- \* Wifi Hotspots und HiFi-Anlage in den Außenbereichen \*
- \* Neue Ölheizung der Firma Wolf (2018) \*
- \* Offener Kaminofen im Wohnbereich mit Schamottestein \*
- \* Fussbodenheizung in allen gefliesten Räumen \*
- \* Vollholz Parkett kanadischer Ahorn 22mm stark \*
- \* Bulthaup Küche mit hochwertigen Gerätschaften \*
- \* beheizbarer Spiegel im Masterbad \*
- \* Getrennte Wasseruhren für den Aussenbereich \*
- \* Smart Home (Lichtschalter, elektr. Jalousien, Heizungsregelung und Gartenbewässerung) \*
- \* LAN-Verkabelung in allen Räumen im OG und DG \*
- \* Eigener Wifi Hotspot in jedem Stockwerk \*
- \* NEST Feuermelder in jedem Zimmer einschliesslich der Kellerräume (Kohlenmonoxid und Rauch) \*

Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Aich und liegt in einem ruhigen Wohngebiet. Von hier aus hat man eine gute Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn. Die nächstgelegene Bushaltestelle "Uhlbergstraße" ist nur wenige Gehminuten entfernt und wird von mehreren Buslinien angefahren, die regelmäßig in Richtung Stuttgart und Tübingen fahren. Eine weitere Haltestelle namens "Neuenhaus Mitte" befindet sich ebenfalls in der Nähe und bietet Verbindungen zu anderen Orten in der Umgebung. Die Autobahnanschlussstelle Aichelberg auf der A8 befindet sich nur wenige Kilometer entfernt. Somit ist die Infrastruktur für den Zugang der Dreh- und Angelpunkte um Stuttgart wie den Flughafen, den Hauptbahnhof in Stuttgart und die Landeshauptstadt sind über den ÖVPN, die B27 und A8 geschaffen. In der näheren Umgebung gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte (u.a. Edeka, Aldi, Lidl), Drogerien, Apotheken und Tankstellen. Auch Ärzte und eine Zahnarztpraxis sind in der Nähe zu finden, darunter Allgemeinmediziner, Kinderärzte, Augenärzte, HNO-Ärzte und Zahnärzte. Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Die Immobilie liegt am Rande des Naturparks Schönbuch, der zu ausgedehnten Wanderungen und Radtouren einlädt. In der Nähe gibt es auch verschiedene Seen wie den Aichtaler Baggersee, der im Sommer ein beliebtes Ausflugsziel zum Schwimmen und Sonnenbaden ist. Auch ein Freibad (Waldfreibad Neuenhaus) ist in der Nähe zu finden. Darüber hinaus gibt es verschiedene Restaurants und Cafés in der Umgebung, die zum Verweilen einladen.

Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2032. Endenergiebedarf beträgt 113.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24079072 - 72631 Aichtal – Aich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3 Esslingen  
E-Mail: [esslingen@von-poll.com](mailto:esslingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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