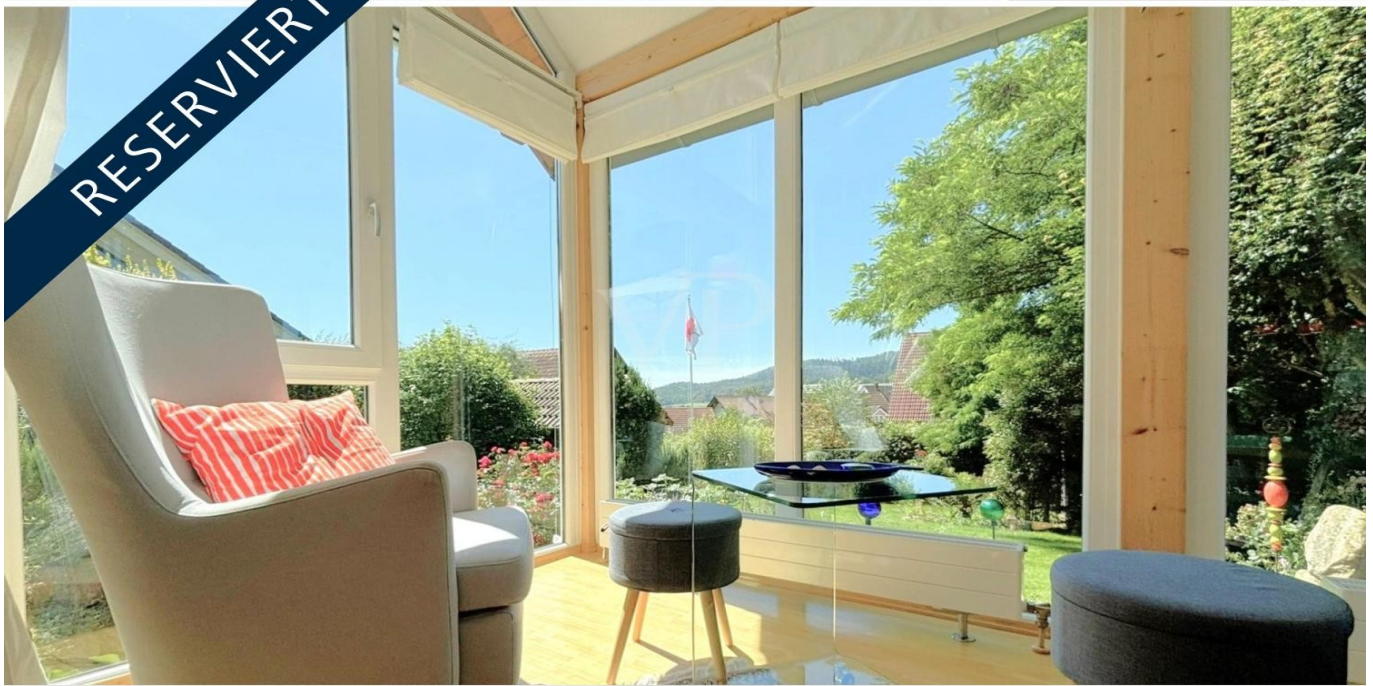


Sachsenheim – Spielberg

# Idyllisches Landhaus mit wunderschönem Gartenparadies und Baugrundstück

Objektnummer: 24152014

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 764.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119,87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 1.052 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

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

Objektnummer: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24152014	Kaufpreis	764.000 EUR
Wohnfläche	ca. 119,87 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	01.10.2024	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	6.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2005		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergieverbrauch	79.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.07.2034	Energie-Effizienzklasse	C



Objektnummer: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

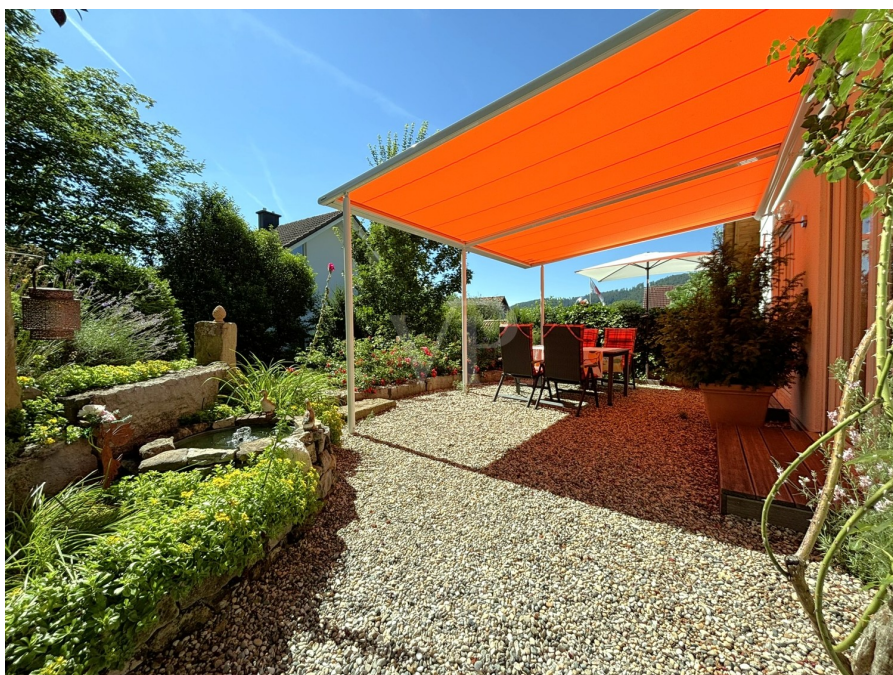
## Die Immobilie





Objektnummer: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## Die Immobilie





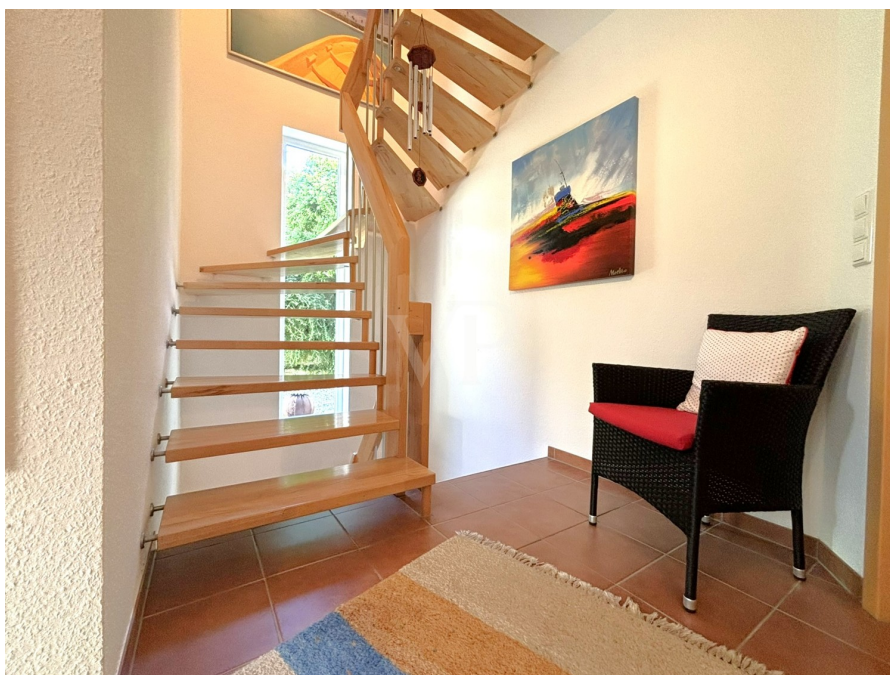
Objektnummer: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## Die Immobilie

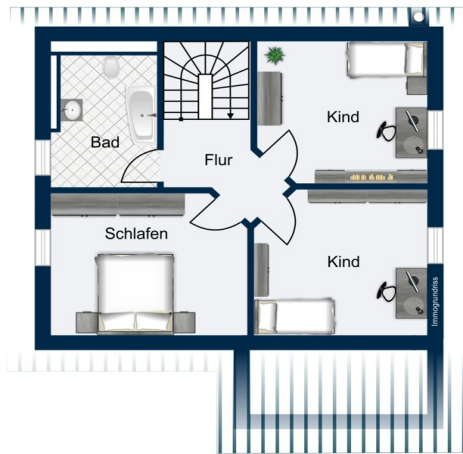


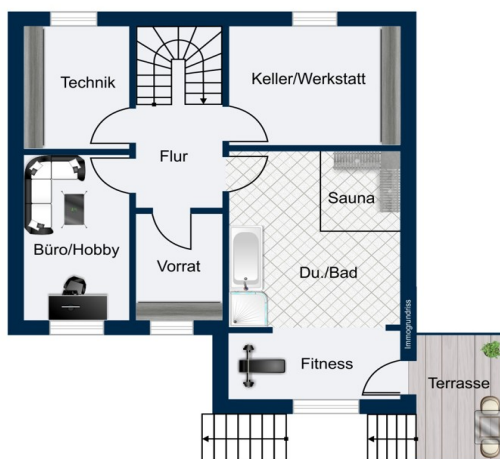


Objektnummer: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## 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: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg**

## Ein erster Eindruck

Das im Jahre 2005 errichtete Einfamilienhaus im Landhausstil verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität, wurde sehr geschmackvoll und gemütlich gestaltet und befindet sich in Spielberg, ein Teilort von Sachsenheim. Die Immobilie besticht durch ihr ca. 1052 m<sup>2</sup> großes Grundstück in direkter Feldrandlage unterhalb der Weinberge. Die idyllisch angelegte Gartenanlage mit ihren liebevollen Details, wie zum Beispiel die unterschiedlichen Aussichtsplätze, romantische Brunnen, das separate Gartenhaus mit Insektenhotel, sowie die verschiedenen Ebenen mit einer außergewöhnlichen Pflanzenvielfalt machen diese Immobilie so besonders. Aktuell wird das gesamte Grundstück als einheitliches Gartenanwesen genutzt, beinhaltet jedoch ein separates Baugrundstück, welches bereits erschlossen ist und Ihnen vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten bietet. So kann hier beispielsweise zu einem späteren Zeitpunkt ein weiteres Gebäude errichtet werden. Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 189 m<sup>2</sup> erstreckt sich über 6.5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist der helle und großzügige Wintergarten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Von hier aus hat man einen wunderschönen Blick in die Ferne und den angelegten Garten. Die große Terrasse bietet viel Platz für gemütliche Stunden im Freien und lädt zum Grillen und Feiern ein. Ein weiteres Highlight ist der Wellness- und Fitnessraum mit Sauna und separater, nicht einsehbarer Terrasse. Eine Whirlpool-Badewanne und eine große bodengleiche Dusche warten hier ebenfalls auf Sie. Die Immobilie verfügt über Solarthermie. Im Jahre 2019 wurde zusätzlich eine PV-Anlage für eine nachhaltige Stromversorgung installiert. Die Heizung wurde erst letztes Jahr modernisiert. Eine Garage mit Sektionaltor und ein separater Stellplatz runden das Gesamtpaket ab. Das besondere Flair und die geschmackvolle Gestaltung machen dieses Anwesen zu einem idealen Ort für Familien oder Paare, die den ländlichen Charme und die Ruhe der Natur schätzen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## Ausstattung und Details

- \* Insgesamt 1052 m<sup>2</sup> Grundstück, darunter ein Baugrundstück mit 537 m<sup>2</sup> \*
- \* 189 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche \*
- \* Ruhige Feldrandlage in Sackgasse \*
- \* Südausrichtung \*
- \* Wintergarten und Flur mit Sicherheitsglas \*
- \* Solarthermie und Photovoltaik \*
- \* Modernisierte Heizung aus 2023 \*
- \* Kaminofen \*
- \* Einbauküche im Landhausstil \*
- \* Alarmanlage \*
- \* Wellness- und Fitnessbereich mit Sauna, Whirlpool-Badewanne, Dusche und Ausgang ins Freie \*
- \* elektrische Rollläden im OG und teilweise im EG\*
- \* Massiv-Stäbchenparkett \*
- \* Abstellkammer im EG\*
- \* Große Terrasse mit elektrischer Pergola Markise \*
- \* Großes Gartenhaus \*
- \* 2 Regenwassertankens und Ringleitung mit 9 Zapfstellen im Garten \*
- \* Garage mit Sektionaltor und separater Stellplatz \*

Objektnummer: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## Alles zum Standort

Die Stadt Sachsenheim mit knapp 18.000 Einwohnern liegt ca. 30 km von der Landeshauptstadt Stuttgart entfernt und verfügt eine sehr gute Bahnverbindung nach Ludwigsburg, Stuttgart sowie Karlsruhe. Sämtliche Schularten, Kindergärten und ein hervorragendes Freizeitangebot wie beispielsweise ein Frei- sowie ein Hallenbad sorgen für eine hohe Lebensqualität. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs liegen in direkter Umgebung. Der Ortsteil Spielberg liegt idyllisch inmitten von Feldern und Weinbergen und verfügt über eine regelmäßige Busverbindung zum Bahnhof Großsachsenheim.

Objektnummer: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 79.82 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. 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 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: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Ehrmann

---

Schillerstraße 10 Ludwigsburg  
E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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