

Sachsenheim – Spielberg

# Idyllisches Landhaus mit wunderschönem Gartenparadies und Baugrundstück

Property ID: 24152014

RESERVIERT



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

PURCHASE PRICE: 764.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119,87 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 1.052 m<sup>2</sup>

Property ID: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## At a glance

Property ID	24152014
Living Space	ca. 119,87 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	01.10.2024
Rooms	6.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2005
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	764.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 69 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Liquefied gas	Final energy consumption	79.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.07.2034	Energy efficiency class	C

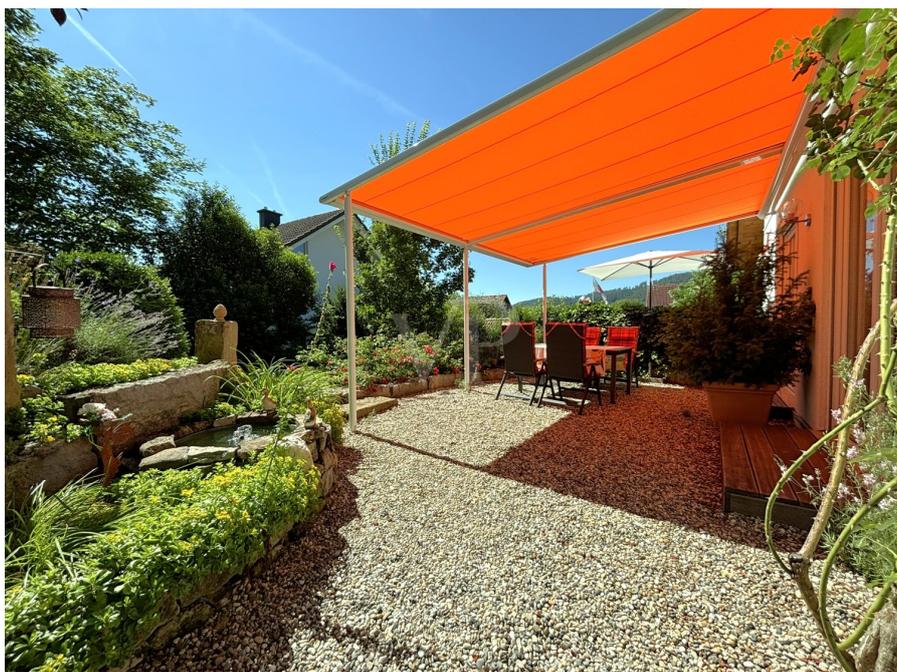
Property ID: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## The property



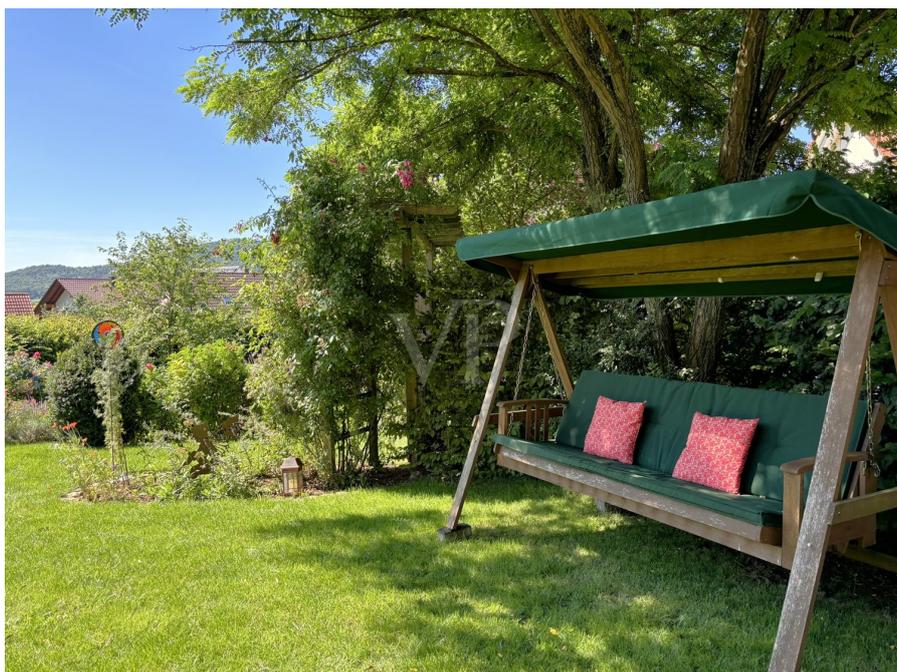
Property ID: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## The property



Property ID: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## The property



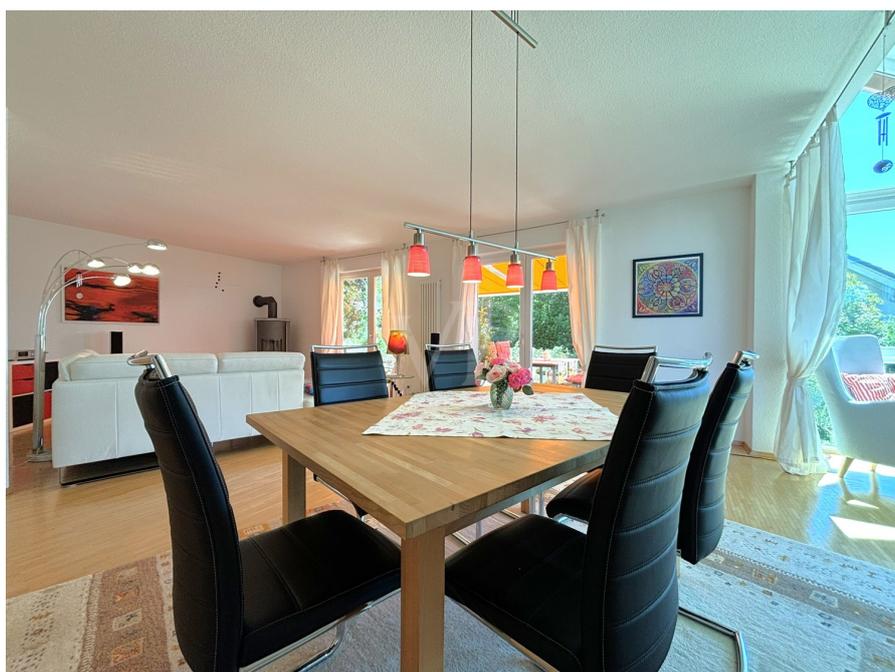
Property ID: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## The property



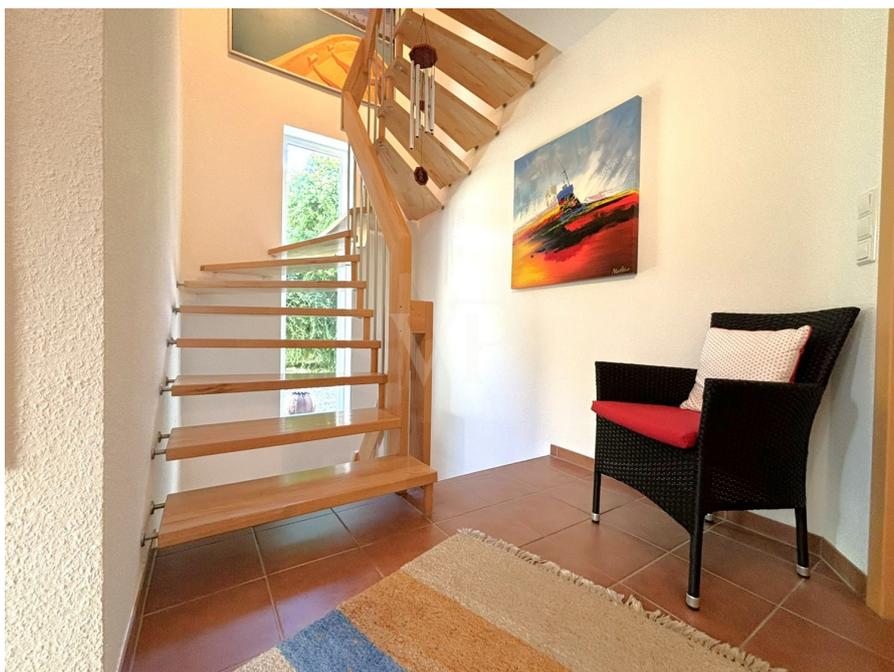
Property ID: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## The property



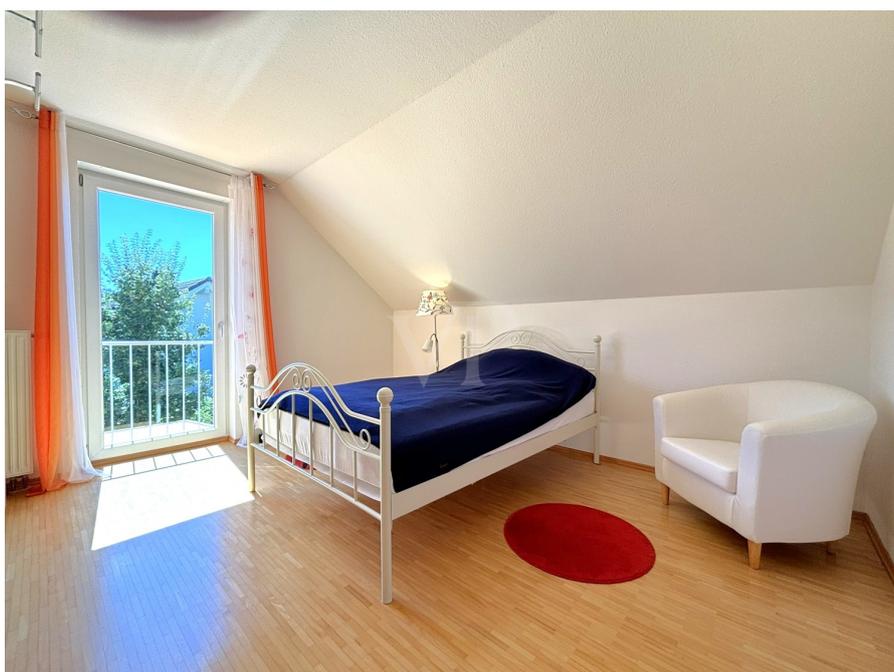
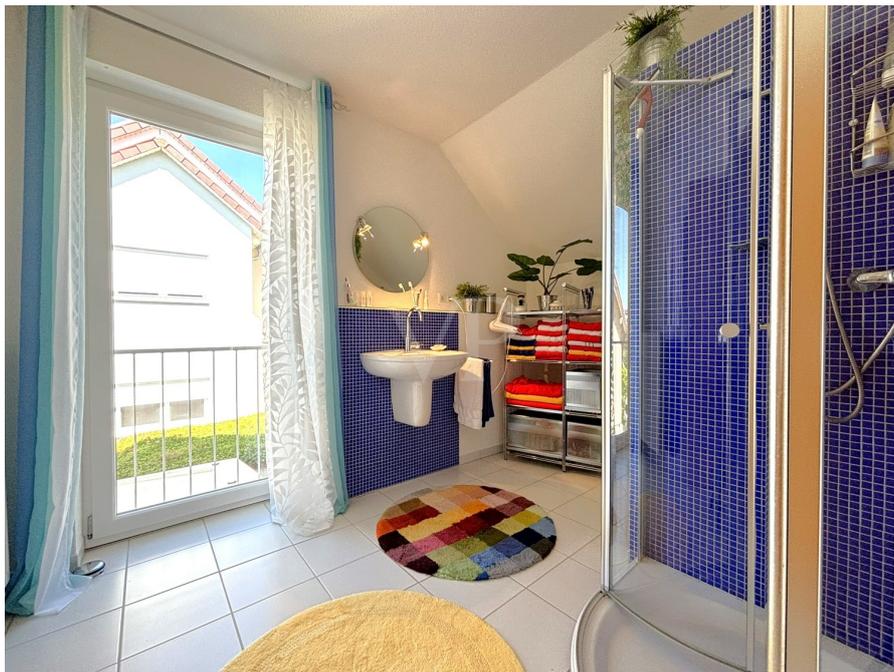
Property ID: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## The property



Property ID: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## The property



Property ID: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

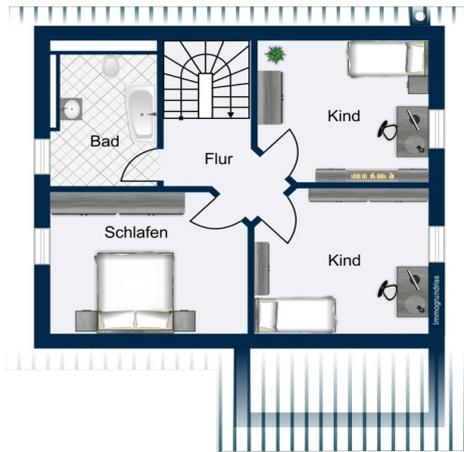
## The property

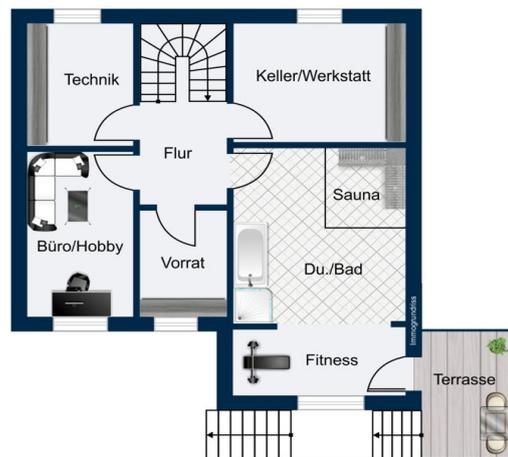


Property ID: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## A first impression

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.

Property ID: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## Details of amenities

- \* 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 Regenwasserzisternen und Ringleitung mit 9 Zapfstellen im Garten \*
- \* Garage mit Sektionaltor und separater Stellplatz \*

Property ID: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## All about the location

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.

Property ID: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## Other information

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.

Property ID: 24152014 - 74343 Sachsenheim – Spielberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)