

Aichwald – Aichelberg

# Umfassend modernisierter Bungalow - Ihr neues Zuhause für die ganze Familie!

????????? ??????????: 25079005



???? ??????: 685.000 EUR • ??????????: ca. 153 m<sup>2</sup> • ??????????: 4.5 • ??????? ??: 465 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25079005 - 73773 Aichwald – Aichelberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25079005 - 73773 Aichwald – Aichelberg

?? ??? ???????

????????? ??????????	25079005	????? ???????	685.000 EUR
?????????????	ca. 153 m <sup>2</sup>	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ????????	????????????????? ??????		
?????????	4.5		
????????????? ??? ?????????????	3	????? ???????????????	2021
?????????????	2	?????????? ????????????????	?????????
????? ???????????????	1975	?????????????????????????? ??????	ca. 92 m <sup>2</sup>
?????? ???????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25079005 - 73773 Aichwald – Aichelberg

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ?????????????	?????	????????? ????????	135.30 kWh/m²a
???????????????	28.03.2028	???????????????	
????????????????????		???????????????	E
?????????? ???		?????????????????	
????? ?????????????	?????	?????????????????	1974
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ????????: 25079005 - 73773 Aichwald – Aichelberg

?? ????????





??????? ????????: 25079005 - 73773 Aichwald – Aichelberg

?? ????????



??????? ???????: 25079005 - 73773 Aichwald – Aichelberg

?? ????????





??????? ????????: 25079005 - 73773 Aichwald – Aichelberg

?? ????????





??????? ????????: 25079005 - 73773 Aichwald – Aichelberg

?? ????????



??????? ???????: 25079005 - 73773 Aichwald – Aichelberg

?? ????????





??????? ???????: 25079005 - 73773 Aichwald – Aichelberg

?? ????????



???????? ??????????: 25079005 - 73773 Aichwald – Aichelberg

?? ?????????





??????? ????????: 25079005 - 73773 Aichwald – Aichelberg

?? ????????



??????? ????????: 25079005 - 73773 Aichwald – Aichelberg

?? ????????



??????? ????????: 25079005 - 73773 Aichwald – Aichelberg

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP

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)

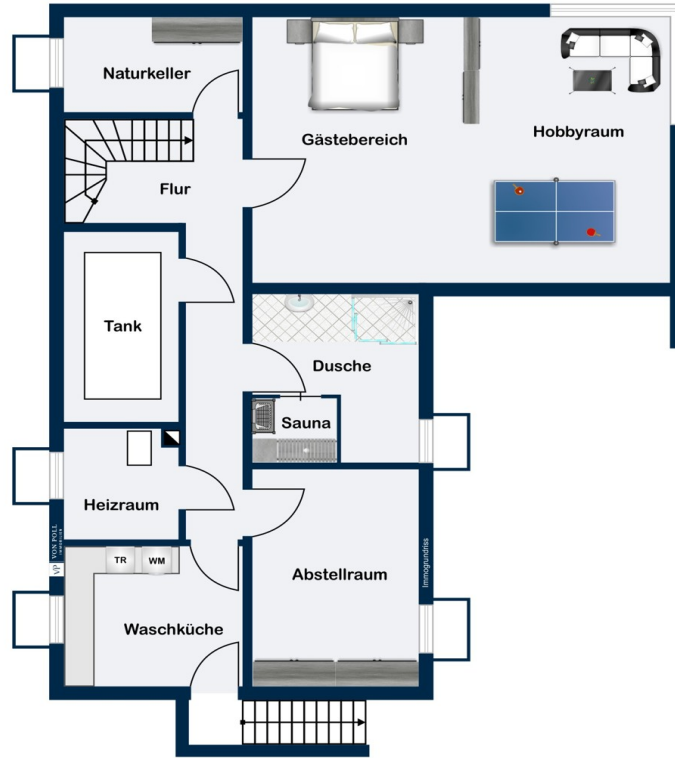


??????? ????????: 25079005 - 73773 Aichwald – Aichelberg

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 25079005 - 73773 Aichwald – Aichelberg

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein umfassend saniertes Bungalowhaus aus dem Baujahr 1975 in einer sehr ruhigen Wohngegend. Die Immobilie präsentiert sich auf einem ca. 465 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einer Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> und bietet durch die gelungene Raumaufteilung und nach den umfassenden Modernisierungsmaßnahmen zahlreiche Highlights! Das Haus umfasst insgesamt 4,5 Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, die Wohlfühlmomente und Rückzugsorte für die gesamte Familie bieten. Das modern ausgestattete Badezimmer ist mit einer Fußbodenheizung und einer japanischen Toilette ausgestattet. Für Ihre Gäste steht im Eingangsbereich ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Ein Highlight der Immobilie ist der großflächige Wohn- und Essbereich mit einem hochwertigen Echtholz-Parkettboden aus Kanadischem Ahorn. Die nahtlos in den Wohnbereich integrierte, moderne Küche aus dem Jahr 2019 besticht durch durchdachte Funktionalität und stilvolle Eleganz. Elektrische Rollläden und in die Holz-Alu Rahmen neu eingesetzten Fensterscheiben sorgen für optimale Lichtverhältnisse und einen hervorragenden Wärmeschutz. Die großflächige Terrasse, welche 2021 vollständig neu angelegt wurde, lädt zum Verweilen im Freien ein und bildet, zusammen mit der liebevoll gestalteten Außenanlage, einen perfekten Ort für erholsame Stunden. Ein Gartenhaus ergänzt das großzügige Außenangebot und bietet zusätzlichen Stauraum. Zur Entspannung steht im Untergeschoss des Hauses eine Sauna mit angrenzender Nasszelle bereit. Zudem verfügt das Haus über einen sehr großen Hobbyraum mit einer Deckenhöhe von 2,35 m im Untergeschoss, der vielseitig als Fitness-, Spiel- oder Bürozimmer genutzt werden kann. Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Die Zentralheizung von 2010 in Kombination mit einer Solarthermie-Anlage gewährleistet Energieeffizienz, während die 2008 komplett erneuerte Dacheindeckung sowie die Deckendämmung und Elektrik dem Haus energetische Vorteile verschaffen. Die Haustür mit modernem Videosprechanlagensystem wurde im Rahmen der umfassenden Sanierungen 2019 erneuert, genauso wie die Außentreppe im Garten, die für einen ansprechenden Eingangsbereich sorgt. Eine Garage mit Überlänge bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum. Ein weiterer Stellplatz steht vor der Garage zur Verfügung. Die Immobilie verfügt zudem über praktische Insektenschutzgitter für ungetrübte Sommerabende. Durch die gehobene Ausstattungsqualität und die geschmackvolle Sanierung und Modernisierung entsteht ein hervorragendes Wohnambiente in einem Bungalow, der keine Wünsche offen lässt. Diese Immobilie eignet sich perfekt für Familien oder Paare, die nach einem komfortablen und modernen Zuhause suchen. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich von den Vorzügen dieser eindrucksvollen Immobilie bei einer Besichtigung vor Ort selbst zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen den Bungalow persönlich vorzustellen.

??????? ????????: 25079005 - 73773 Aichwald – Aichelberg

????????????????? ??? ??????????

- \* Echtholz-Parkettboden aus Kanadischem Ahorn \*
- \* Große Terrasse im Außenbereich \*
- \* Insektenschutzgitter \*
- \* Hochwertige und moderne Ausstattung \*
- \* Sauna mit Nasszelle \*
- \* Sehr großer Hobbyraum mit 2,35 m Deckenhöhe \*
- \* Garage mit Überlänge und Stellplatz \*
- \* Haustür mit Videosprechanlage \*
- \* Zentralheizung aus 2010 mit Solarunterstützung \*
- \* Fußbodenheizung im Badezimmer \*

Sanierungen:

2021:

- Terrasse inkl. Fundament und Unter-Konstruktion

2019:

- Innenausbau EG komplett neu (Wände, Böden und abgehängte Decke)
- Küche neu
- Bad und Gäste-WC neu
- elektrische Rollläden neu
- Fensterscheiben neu (Rahmen Holz-Alu neu lackiert)
- Heizkörper neu oder restauriert
- Treppe in UG restauriert
- Haustür mit Videosprechanlage neu
- Außentreppe im Garten neu
- Elektrik
- Wasserleitungen im Bad, Küche, WC
- Außenmauer mit Gartentore neu
- Müllabstellplatz neu
- Gartenhaus mit Betonfundament neu errichtet

2010:

- Öl-Heizung inkl. Solarthermie neu

2008:

- Dachsanierung

??????? ????????: 25079005 - 73773 Aichwald – Aichelberg

??? ??? ??? ????????????

Die Gemeinde Aichwald mit ihren ca. 7.600 Einwohnern liegt inmitten des vielbesuchten Naherholungsgebietes - Vorderer Schurwald. Die Landschaft ist geprägt von vielen Feldern, Obstwiesen und Wäldern, die Groß und Klein für Freizeitaktivitäten und Entdeckungstouren einladen. Mit den zahlreichen Waldflächen in der Umgebung wird ein sauberes Luftklima und ein ländliches Flair vermittelt. Die Gemeinde Aichwald verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Handwerksbetrieben und Dienstleistungsunternehmen. Für Familien mit Kinder sind Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Umgebung und gut zu erreichen. In unmittelbarer Nähe (ca. 5 km) zu Aichwald befindet sich Weinstadt. Hier sind weitere umfassende Angebote im Bereich Einkaufen, Freizeitgestaltung und Bildung gegeben. Die Stadt Esslingen und Weinstadt erreichen Sie bequem mit dem ÖPNV oder dem Auto in ungefähr 10-20 Minuten.



??????? ????????: 25079005 - 73773 Aichwald – Aichelberg

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 135.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 25079005 - 73773 Aichwald – Aichelberg

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)