Lichtenwald

# Ein Zuhause zum Wohlfühlen – gepflegte Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung!

*Objektnummer: 26079005*




KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 365 m²

Objektnummer: 26079005 - 73669 Lichtenwald


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

Objektnummer: 26079005 - 73669 Lichtenwald

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26079005 |
| Wohnfläche | ca. 235 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6.5 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1989 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 580.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 30 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26079005 - 73669 Lichtenwald

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 11.03.2036 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 121.57 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1990 |

Objektnummer: 26079005 - 73669 Lichtenwald

# Die Immobilie






Objektnummer: 26079005 - 73669 Lichtenwald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26079005 - 73669 Lichtenwald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26079005 - 73669 Lichtenwald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26079005 - 73669 Lichtenwald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26079005 - 73669 Lichtenwald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26079005 - 73669 Lichtenwald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26079005 - 73669 Lichtenwald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26079005 - 73669 Lichtenwald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26079005 - 73669 Lichtenwald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26079005 - 73669 Lichtenwald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26079005 - 73669 Lichtenwald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26079005 - 73669 Lichtenwald

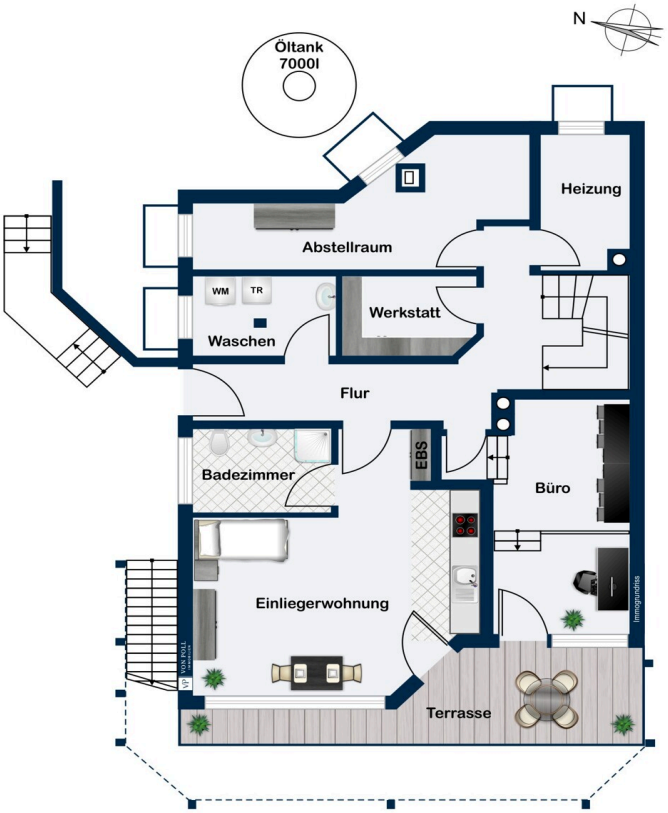
# Die Immobilie

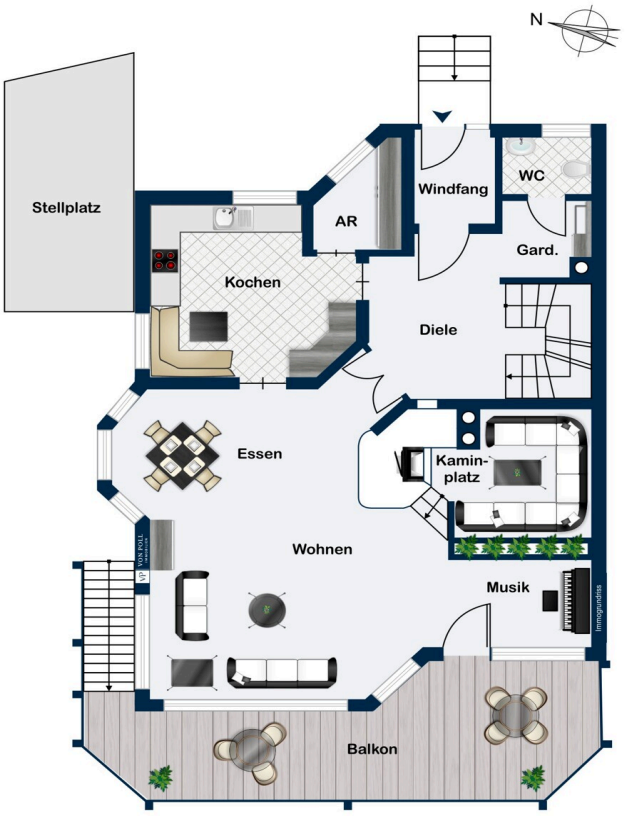


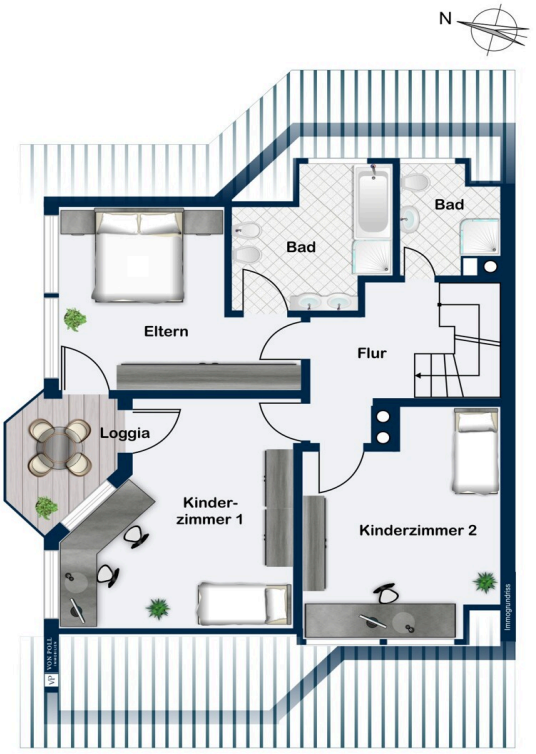


Objektnummer: 26079005 - 73669 Lichtenwald

# Grundrisse




N
Stellplatz
AR
Windfang
WC
Gard.
Kochen
Diele
Essen
Kamin-
platz
Wohnen
Musik
Balkon




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: 26079005 - 73669 Lichtenwald

# Ein erster Eindruck

Diese attraktive Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1989 vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine naturnahe Wohnlage. Auf einem ca. 365 m² großen Grundstück in ruhiger Hanglage bietet die Immobilie rund 235 m² Wohnfläche und begeistert mit einem beeindruckenden Ausblick über den Albtrauf bis hin zur rund 50 Kilometer entfernten Burg Hohenzollern. Eingebettet in ein gepflegtes Wohnumfeld mit viel Grün genießen Sie hier eine Wohnqualität, die Ruhe, Natur und Weitblick harmonisch miteinander verbindet.

Die Immobilie präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, der unterschiedlichsten Wohnkonzepten gerecht wird. Ob Familie, Mehrgenerationenhaushalt oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten.

Insgesamt stehen Ihnen 6,5 Zimmer zur Verfügung, darunter fünf gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer nutzen lassen. Drei Badezimmer bieten auch im Familienalltag einen hohen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist die integrierte Einliegerwohnung. Sie eignet sich ideal für erwachsene Kinder, Angehörige oder Gäste und bietet ebenso attraktive Möglichkeiten zur Vermietung. Gemeinsam mit der angrenzenden Bürofläche entsteht ein separater Bereich, der sich hervorragend für das Homeoffice, eine freiberufliche Tätigkeit oder individuelle Nutzungskonzepte eignet.
Das Erdgeschoss überzeugt mit einer angenehmen Wohnatmosphäre, die durch eine Fußbodenheizung zusätzlich unterstrichen wird. Im Obergeschoss sorgen Heizkörper für wohlige Wärme, während die offene Holzbalkendecke den Räumen eine warme und einladende Ausstrahlung verleiht.

Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohnzimmer mit stilvollem Kachelofen, der besonders in der kühleren Jahreszeit eine behagliche Atmosphäre schafft. Ein zusätzlicher Kaminofen ergänzt das wohnliche Ambiente und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Die voll ausgestattete Einbauküche mit gemütlichem Essplatz am Fenster bietet einen schönen Blick ins Grüne und bildet den idealen Treffpunkt für den gemeinsamen Start in den Tag. Direkt angrenzend sorgt eine praktische Speisekammer für zusätzlichen Stauraum und kurze Wege im Alltag.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie mit ihrer ruhigen, naturnahen Lage und dem unverbaubaren Ausblick, der den besonderen Wohnwert dieser Immobilie eindrucksvoll unterstreicht. Der sehr gepflegte Gesamtzustand ist das Ergebnis einer kontinuierlichen Instandhaltung. Besonders hervorzuheben ist die fortlaufend

modernisierte Heizungsanlage, die zuletzt im Jahr 2024 mit einer neuen Steuerung sowie einem Niedertemperaturkessel ausgestattet wurde und damit eine effiziente sowie zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet.
Ein Stellplatz direkt am Haus sowie eine nur wenige Schritte entfernte Garage mit zusätzlichem Kellerraum bieten weiteren Komfort und praktische Abstellmöglichkeiten.

Diese Doppelhaushälfte verbindet großzügige Wohnflächen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Lage zu einem stimmigen Gesamtpaket. Eine Immobilie mit viel Potenzial für unterschiedlichste Lebensentwürfe – gepflegt, vielseitig und mit einem außergewöhnlichen Ausblick.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses besonderen Zuhauses begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26079005 - 73669 Lichtenwald

# Ausstattung und Details

* Fußbodenheizung im Erdgeschoss *
* Stellplatz und Garage mit Keller *
* Einliegerwohnung mit weiterem Ausbaupotential *
* Aussichtslage *
* Offene Holzbalkendecke im Obergeschoss *
* Drei Badezimmer *
* Sehr gepflegt *
* Ausstattung mit Liebe zum Detail *
* Platz am Kaminofen *
* Zwei Kaminzüge im Haus *
* Naturnah Wohnen *

Objektnummer: 26079005 - 73669 Lichtenwald

# Alles zum Standort

Hegenlohe im Landkreis Esslingen – malerisch eingebettet im mittleren Schurwald – überzeugt durch seine idyllische, naturnahe Lage und die gelungene Verbindung aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die wirtschaftsstarken Zentren Stuttgart und Esslingen. Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit viel Grün, angenehmer Wohnatmosphäre und einer gewachsenen Nachbarschaft – ideal für alle, die entspannt wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.
Dank der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen wie der B10 sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind die umliegenden Städte bequem erreichbar. In 15 min. sind Sie auf der Autobahn (Abfahrt Wendlingen), in 20 min. erreichen Sie den Flughafen Stuttgart und in 30 min. sind Sie in Stuttgart.
Mehrere Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und sorgen für zusätzliche Flexibilität im Alltag.
Der Ortsteil selbst zeichnet sich durch seinen familienfreundlichen Charakter, eine stabile Bewohnerstruktur und ein gepflegtes Wohnumfeld aus. Die ruhige Lage, kombiniert mit einem hohen Erholungswert, macht Hegenlohe zu einer besonders attraktiven Wohnadresse. Großflächige Neubauprojekte sind hier kaum vorhanden, wodurch der gewachsene, charmante Ortscharakter erhalten bleibt.
Auch infrastrukturell ist die Lage gut aufgestellt: Ein Kindergarten ist in wenigen Minuten erreichbar. Eine Grundschule befindet sich direkt im Ort, weiterführende Schulen sind in den nahegelegenen Städten Reichenbach an der Fils und Plochingen schnell mit dem Schulbus erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind in den umliegenden Gemeinden vorhanden und gut erreichbar.
Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten tragen zusätzlich zur Attraktivität bei. Zahlreiche Spazier- und Radwege, Spielplätze sowie Sportanlagen befinden sich in der Nähe. Grünflächen und Naherholungsgebiete laden zu entspannten Stunden im Freien ein und bieten einen idealen Ausgleich zum Alltag.
Insgesamt bietet Hegenlohe eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, guter Infrastruktur und verlässlicher Anbindung – eine Lage, die sowohl Familien als auch Berufspendler überzeugt.

Objektnummer: 26079005 - 73669 Lichtenwald

# Sonstige Angaben

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: 26079005 - 73669 Lichtenwald

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Burkard

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen
Tel.: +49 711 - 39 68 60 02
E-Mail: esslingen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com