Aichtal / Aich – Aich

Ein Zuhause für die ganze Familie – großzügig, modernisiert und vielseitig!

Objektnummer: 26079052



KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 123 m²

Objektnummer: 26079052 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

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

Objektnummer: 26079052 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Auf einen Blick

Objektnummer	26079052
Wohnfläche	ca. 151 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	529.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26079052 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	18.10.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	118.88 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26079052 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Die Immobilie





Objektnummer: 26079052 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Die Immobilie





Objektnummer: 26079052 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Die Immobilie





Objektnummer: 26079052 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Die Immobilie





Objektnummer: 26079052 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Die Immobilie





Objektnummer: 26079052 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Die Immobilie





Objektnummer: 26079052 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Die Immobilie





Objektnummer: 26079052 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Die Immobilie





Objektnummer: 26079052 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Die Immobilie





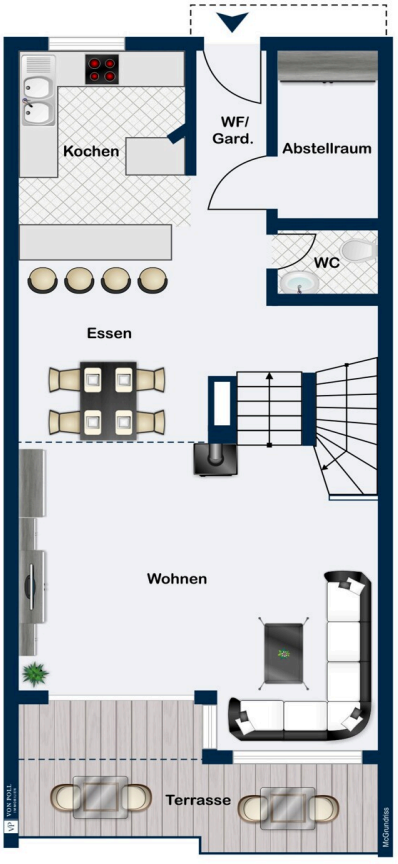
Objektnummer: 26079052 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

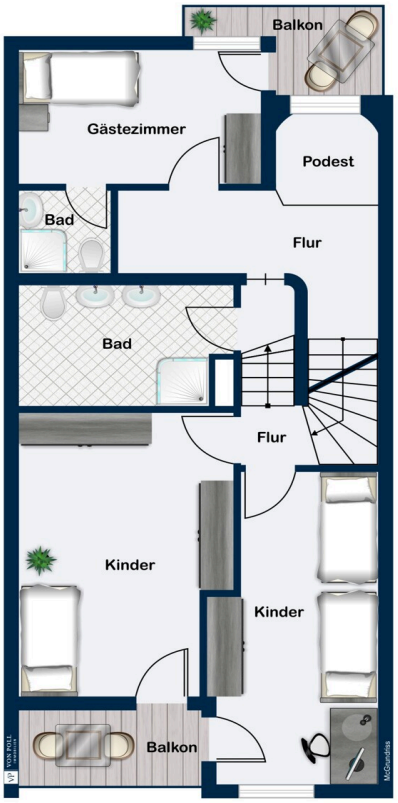
Die Immobilie

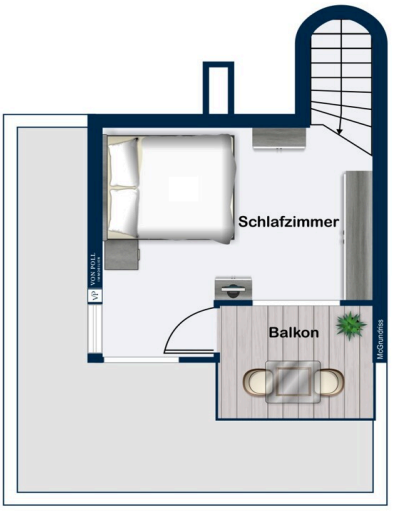


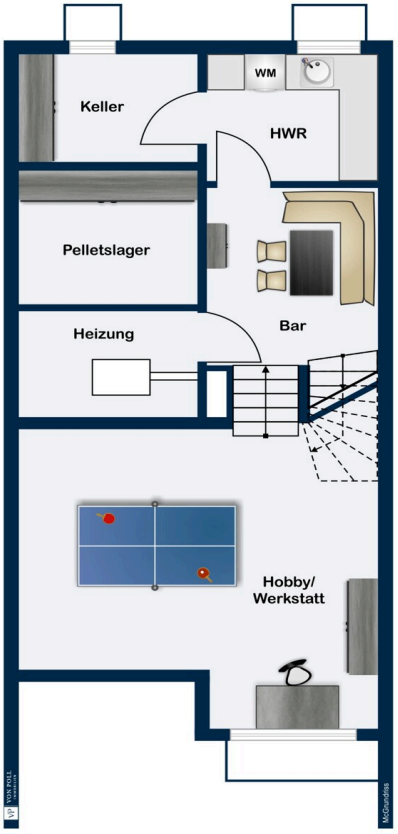
Objektnummer: 26079052 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Grundrisse




Balkon
Gästezimmer
Podest
Bad
Flur
Bad
Flur
Kinder
Kinder
Balkon


Schlafzimmer
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: 26079052 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Reihenmittelhaus bietet mit ca. 151 m² Wohnfläche, fünf Zimmern und einer durchdachten Raumaufteilung ideale Voraussetzungen für Familien, die sich großzügigen Wohnraum und individuelle Rückzugsmöglichkeiten wünschen.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung, während der Kaminofen eine behagliche Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die neu gestaltete Terrasse mit angrenzendem Garten. Die moderne, offen integrierte Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet beste Voraussetzungen für das gemeinsame Familienleben.

Im Obergeschoss stehen mehrere Schlafzimmer sowie zwei modern ausgestattete Badezimmer zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch weitere Zimmer, die sich je nach Bedarf als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lassen. Eins der Kinderzimmer verfügt ebenfalls über eine Klimaanlage. Zwei Balkone und eine großzügige Dachterrasse schaffen zusätzliche Freiräume und bieten attraktive Möglichkeiten, Zeit im Freien zu verbringen. Auch im Dachgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit Klimaanlage und direktem Zugang zur Dachterrasse.

Das Untergeschoss bietet neben den klassischen Nutz- und Funktionsräumen einen großzügigen Hobbyraum. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die vorhandene Einliegerwohnung wieder zu aktivieren und beispielsweise für ein älteres Familienmitglied, Gäste oder eine andere individuelle Nutzung vorzusehen.

Auch in technischer Hinsicht wurde die Immobilie umfassend modernisiert. Das Flachdach wurde in den Jahren 2015/2016 sowie 2024 saniert und gedämmt. Bereits 2020 erfolgte die Erneuerung der Küche und des Masterbads. Besonders umfangreiche Investitionen wurden im Jahr 2022 vorgenommen: Neben der Modernisierung des Gäste-WCs wurden auch sämtliche Bodenbeläge, Wand- und Deckenflächen sowie die Heizkörper und die Elektrik erneuert. Ergänzend erhielt das Haus dreifach verglaste Fenster mit Aluminium-Rollläden und eine neue Sicherheitshaustür. Mit der Installation einer Pelletheizung und einer 5-kWp-Photovoltaikanlage wurde zudem in eine zeitgemäße Energieversorgung investiert. Ein Kaminofen sowie eine Klimaanlage im Dachgeschoss ergänzen die Ausstattung. Im Jahr 2024 wurden schließlich auch der Garten und die Terrasse neu gestaltet.

Ein Tiefgaragenstellplatz und ein zusätzlicher Außenstellplatz runden das Angebot ab.

Die Lage im Aichtaler Ortsteil Aich überzeugt insbesondere Familien durch kurze Wege im Alltag. Grundschule und Kindertagesstätten befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze, Sportangebote und Bushaltestellen sind ebenfalls schnell erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von der guten Anbindung an die B27 und B312 sowie an den Flughafen und die Messe Stuttgart.

Ein vielseitiges Zuhause mit großzügigem Platzangebot, bereits erfolgten Modernisierungen und zahlreichen Möglichkeiten, das Familienleben ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Objektnummer: 26079052 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Ausstattung und Details

*** Highlights: ***
- Energieeffizient
- Klimaanlage mit 2 Split-Geräten (Büro und Schlafzimmer)
- TG-Stellplatz und Freistellplatz
- Kaminofen
- Smart Home
- Zwei Bäder
- Zwei Balkone, Dachterrasse und Terrasse im Gartengeschoss
- Großer Hobbyraum
- Einliegerwohnung kann wieder aktiviert werden

*** Sanierungen/Renovierungen: ***
Flachdach gedämmt und saniert: 2015/2016; 2024
Neue Küche 2020
Sanierung des Masterbads 2020
Innenausbau 2022:
- Gäste-WC
- Böden/Wände/Decken
- Heizkörper
- Elektrik

Neue Fenster (3-fach KST mit Alu Rollläden) 2022
Neue Haustür mit Sicherheitsverriegelung 2022
Neue Pelletheizung mit PV-Anlage (5kWp) 2022
Kaminofen 2022
Klimaanlage im Schlafzimmer DG und im Büro 1. OG 2022
Garten und Terrasse neu angelegt 2024

Objektnummer: 26079052 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

Alles zum Standort

Aichtal präsentiert sich als ruhiger, zugleich hervorragend angebundener Standort im Stuttgarter Umland, der von der Nähe zu Stuttgart Airport, Messe Stuttgart sowie den wichtigen Verkehrsachsen B27 und B312 profitiert. Der Ort verbindet ein solides wirtschaftliches Umfeld mit einer angenehm suburbanen Wohnatmosphäre und spricht damit besonders Familien an, die Wert auf Verlässlichkeit, kurze Wege und ein gewachsenes Umfeld legen. Die stabile Nachfrage und die regionale Beschäftigungsstärke unterstreichen die Attraktivität des Standorts für langfristig orientierte Käufer.

Im Ortsteil Aich zeigt sich ein familienfreundliches Wohnumfeld mit gewachsener Struktur und einem klaren Fokus auf Alltagstauglichkeit. Ruhige Wohnlagen, gute Erreichbarkeit und ein eher eigentumsorientiertes Umfeld prägen das Bild. Gerade für Familien entsteht hier ein harmonischer Rahmen, in dem sich ein entspanntes Wohngefühl mit einer guten Anbindung an die Region verbindet.

Besonders überzeugend ist die Nähe zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens. Die Grundschule Aich liegt nur rund 5 Minuten zu Fuß entfernt, ebenso sind mehrere Kindertagesstätten in 6 bis 10 Minuten erreichbar, darunter die KiTa Pfarrgarten in etwa 6 Minuten und die KiTa Schulberg in rund 7 Minuten. Für den Schulalltag und die frühe Betreuung ist damit bestens gesorgt. Auch die medizinische Versorgung ist angenehm nah: Eine Apotheke ist in etwa 8 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso befinden sich Zahnarzt- und Arztpraxen in rund 7 Minuten Entfernung. Für den täglichen Einkauf stehen REWE To Go in etwa 5 Minuten sowie Aldi Süd in rund 10 Minuten zur Verfügung. Ergänzt wird das Umfeld durch Spielplätze und Sportangebote, die in 4 bis 8 Minuten erreichbar sind, sowie durch Busanbindungen wie die Haltestelle Stuttgarter Straße in nur 1 Minute zu Fuß und Aich Siedlung in etwa 4 Minuten. So entsteht ein Standort, der Familien im Alltag spürbar entlastet und zugleich ein angenehmes, gut eingebundenes Lebensumfeld bietet.

Objektnummer: 26079052 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

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: 26079052 - 72631 Aichtal / Aich – Aich

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