

Aichtal – Aich

# Wohnen, wo andere träumen – Ihr Einfamilienhaus- Bauprojekt in Aichtal-Aich

Codice oggetto: 23079045\_EFH



PREZZO D'ACQUISTO: 515.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.069 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 23079045\_EFH - 72631 Aichtal – Aich

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

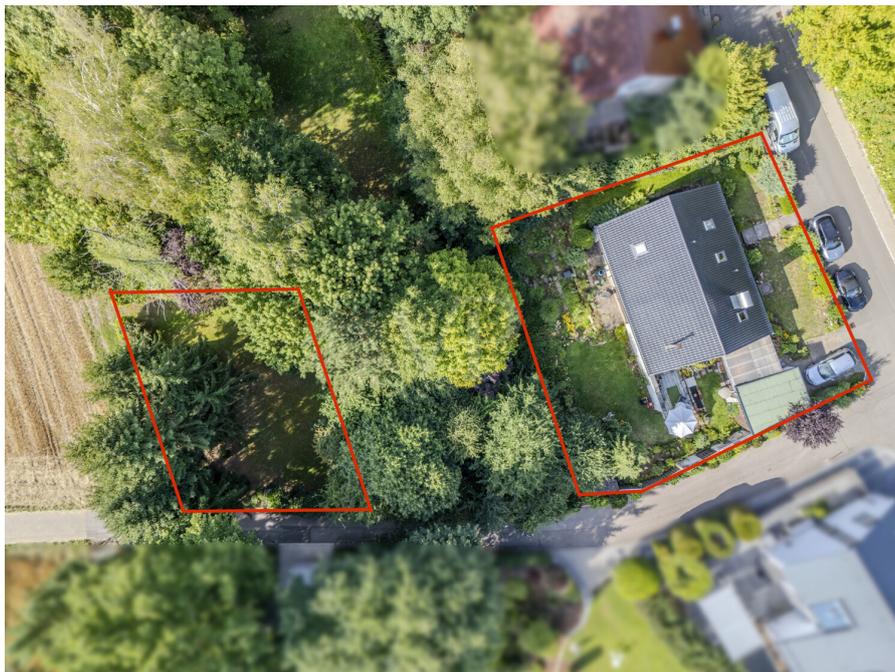
Codice oggetto: 23079045\_EFH - 72631 Aichtal – Aich

## A colpo d'occhio

|                |              |                        |   |
|----------------|--------------|------------------------|---|
| Codice oggetto | 23079045_EFH | Prezzo d'acquisto      | 515.000 EUR   |
|                |              | Tipo di oggetto        | Trama   |
|                |              | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

Codice oggetto: 23079045\_EFH - 72631 Aichtal – Aich

## La proprietà



Codice oggetto: 23079045\_EFH - 72631 Aichtal – Aich

## La proprietà



Codice oggetto: 23079045\_EFH - 72631 Aichtal – Aich

## La proprietà



Codice oggetto: 23079045\_EFH - 72631 Aichtal – Aich

## La proprietà



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)

**Codice oggetto: 23079045\_EFH - 72631 Aichtal – Aich**

## Una prima impressione

Hier erwartet Sie ein ca. 652 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück in ruhiger und gehobener Wohnlage, das Ihnen alle Möglichkeiten zur Verwirklichung Ihres Wohntraums eröffnet. Ergänzt wird das Angebot durch ein zusätzliches 417 m<sup>2</sup> großes Gartengrundstück, das in den Bildern rot gekennzeichnet ist.

Das bestehende Gebäude muss noch abgerissen werden – die dafür anfallenden Kosten sind bereits in der Gesamtkalkulation berücksichtigt. Gemeinsam mit dem renommierten Fertighaushersteller Schwabenhaus haben Sie die Möglichkeit, ein modernes Einfamilienhaus zu errichten, das perfekt auf Ihre Wünsche zugeschnitten ist.

Die hier beispielhaft geplante Version umfasst ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet großzügigen Raum für modernes Familienleben. Gemäß Baurecht ist sogar eine Erweiterung auf bis zu ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich. Die Aufteilung im Inneren ist absolut flexibel: Ob offener Wohn-/Essbereich, zusätzliche Kinderzimmer, ein großzügiges Homeoffice oder eine Wellnessoase – die Gestaltung erfolgt ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen. Für eine passgenaue Planung steht Ihnen unser Experte und Architekt jederzeit gerne im Rahmen einer technischen Beratung zur Verfügung.

Neben der architektonischen Freiheit profitieren Sie von der zukunftsweisenden Effizienzhaus-40-KFN + QNG-Bauweise. Photovoltaikanlage und Wärmepumpe sind bereits vorgesehen und garantieren höchste Energieeffizienz, niedrige Betriebskosten und nachhaltiges Wohnen auf modernstem Standard.

Besonders attraktiv ist auch die Lage: Direkt gegenüber befindet sich ein Kindergarten, Schulen sind ebenfalls schnell erreichbar – ideal für junge Familien. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe einer gewachsenen Nachbarschaft und die Nähe zur Natur, während Sie durch die gute Verkehrsanbindung Stuttgart, Filderstadt oder Nürtingen in kurzer Zeit erreichen.

Dieses Grundstück ist mehr als nur eine Fläche! Es ist Ihre Chance, ein Zuhause zu schaffen, das perfekt zu Ihren Lebensplänen passt – großzügig, modern, individuell planbar und zukunftssicher.

Hinweis: Der angegebene Angebotspreis bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück. Eine detaillierte Gesamtkostenschätzung inkl. Neubau und Nebenkosten für das Angebotsbeispiel entnehmen Sie bitte unserer Investitionsübersicht im ausführlichen

Immobilienexposé. Gerne stellen wir Ihnen diese Unterlagen auf Anfrage zur Verfügung.

Codice oggetto: 23079045\_EFH - 72631 Aichtal – Aich

## Dettagli dei servizi

Ausstattung Schwabenhaus:

30 Jahre Garantie auf Grundkonstruktion

10 Jahre Gewährleistung gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung

18 Monate Festpreisgarantie

Bio-Zertifizierung – ökologisches und nachhaltiges Bauen

Dämmpaket Innen- und Außenwände inkl. Beplankung Gipsfaserplatten und Edelputz

Hochwertige Haustür mit 5-fach Verriegelung in vielfältigen Design-Lösungen

Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeverglasung mit einseitiger Dekoroberfläche

elektrische Rollläden im Erd-, Ober-, und Dachgeschoss (soweit vorhanden)

Massiv-Vollholz-Treppe

Zimmermannsmäßiges Pfettendach inkl. Dämmpaket Decken und Dachschrägen

Vorbereitung PV-Anlage inkl. Speicher

Blower-Door-Test zur Überprüfung der Luftwechselrate

TÜV-Baubegleitung

Protect Versicherungs-Paket

EFH Schwabenhaus als Effizienzhaus 40 KFN + QNG (Anderer Effizienzstandard möglich nach Absprache)

PV-Anlage inkl. Speicher

Weitere Ausstattung gegen Aufpreis möglich

**Codice oggetto: 23079045\_EFH - 72631 Aichtal – Aich**

## Tutto sulla posizione

Aichtal besticht durch seine ideale Lage im wirtschaftsstarken Raum Stuttgart und vereint auf harmonische Weise die Vorzüge einer lebendigen Metropolregion mit der behaglichen Ruhe einer familienfreundlichen Kleinstadt. Mit knapp 10.000 Einwohnern bietet die Stadt eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine hervorragende Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und attraktives Lebensumfeld garantiert. Die Nähe zu bedeutenden Wirtschaftszentren, gepaart mit niedrigen Kriminalitätsraten und einem vielfältigen Bildungsangebot, macht Aichtal zu einem begehrten Wohnort für junge Familien und Berufstätige, die Wert auf Lebensqualität und Zukunftssicherheit legen.

Der Stadtteil Aich präsentiert sich als besonders familienfreundliches Quartier mit einer stabilen und wohlhabenden Gemeinschaft. Hier finden Familien ein sicheres Zuhause inmitten einer modernen Infrastruktur, die durch energieeffiziente Neubauten und eine hohe Eigentumsquote geprägt ist. Die ruhige, grüne Umgebung lädt zu gemeinsamen Aktivitäten und Erholung ein, während die ausgezeichnete Anbindung an Stuttgart und umliegende Wirtschaftszentren den Alltag erleichtert. Aich vereint somit den Charme eines behaglichen Wohnviertels mit den Vorteilen urbaner Nähe – ein idealer Ort für Familien, die Wert auf Geborgenheit und eine nachhaltige Wertentwicklung legen.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe ist für Familien besonders überzeugend: Kindergärten wie Rudolfshöhe und das Kinderhaus Im Weckholder sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, während die Grundschule Aich in etwa 13 Minuten zu Fuß bequem zu erreichen ist. Für weiterführende Bildung sorgen renommierte Schulen wie die Freie Waldorfschule Gutenhalde, die ebenfalls gut angebunden sind. Die gesundheitliche Versorgung ist durch zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung sichergestellt, sodass Familien im Bedarfsfall schnelle und kompetente Hilfe finden. Für die Freizeitgestaltung bieten vielfältige Sportanlagen, Spielplätze wie der Schäferspielplatz und grüne Parks Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben. Einkaufsmöglichkeiten von Supermärkten bis zu kleinen Hofläden sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und erleichtern den Alltag. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Aich Rudolfshöhe“ gewährleistet, die in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind, was eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie ermöglicht.

Insgesamt bietet Aich in Aichtal jungen Familien ein rundum gelungenes Wohnumfeld, das Sicherheit, Bildung und Freizeit harmonisch miteinander verbindet und somit die

besten Voraussetzungen für ein glückliches und erfülltes Familienleben schafft.

**Codice oggetto: 23079045\_EFH - 72631 Aichtal – Aich**

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: 23079045\_EFH - 72631 Aichtal – Aich

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

E-Mail: [esslingen@von-poll.com](mailto:esslingen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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