

Aichwald / Aichelberg

# Wohnen im Grünen: Großzügige Einliegerwohnung mit einzigartiger Aussicht!

Objektnummer: 25079015VM



MIETPREIS: 1.350 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25079015VM - 73773 Aichwald / Aichelberg

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

Objektnummer: 25079015VM - 73773 Aichwald / Aichelberg

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25079015VM                 |
| Wohnfläche   | ca. 115 m²                 |
| Zimmer       | 3.5                        |
| Schlafzimmer | 2                          |
| Badezimmer   | 1                          |
| Baujahr      | 1977                       |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 80 EUR (Miete) |

|                            |                                             |
|----------------------------|---------------------------------------------|
| Mietpreis                  | 1.350 EUR                                   |
| Nebenkosten                | 300 EUR                                     |
| Wohnungstyp                | Erdgeschosswohnung                          |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                        |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                |
| Bauweise                   | Massiv                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 25079015VM - 73773 Aichwald / Aichelberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl              | Endenergieverbrauch         | 96.28 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 19.07.2032      | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befeuierung                | Öl              | Baujahr laut Energieausweis | 1977              |

Objektnummer: 25079015VM - 73773 Aichwald / Aichelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079015VM - 73773 Aichwald / Aichelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079015VM - 73773 Aichwald / Aichelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079015VM - 73773 Aichwald / Aichelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079015VM - 73773 Aichwald / Aichelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079015VM - 73773 Aichwald / Aichelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079015VM - 73773 Aichwald / Aichelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079015VM - 73773 Aichwald / Aichelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079015VM - 73773 Aichwald / Aichelberg

## Die Immobilie



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

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)

Objektnummer: 25079015VM - 73773 Aichwald / Aichelberg

## Grundrisse



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: 25079015VM - 73773 Aichwald / Aichelberg

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Einliegerwohnung bietet auf rund 115 Quadratmetern eine komfortable und gut durchdachte Raumaufteilung. Die Immobilie wurde im Jahr 1977 fertiggestellt und 2023 teilweise modernisiert - somit präsentiert sie sich in einem gepflegten Zustand. Dank der Bauweise als Souterrain genießt die Wohnung eine angenehme Kühle im Sommer und bietet auch in den kälteren Monaten, dank der modernen Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung, eine behagliche Wärme. Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Betten und Schränke bieten. Die Schlafzimmer sind so angeordnet, dass sie sowohl Ruhe als auch Rückzugsmöglichkeiten gewährleisten. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, modernen Sanitäreinrichtungen, sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und bietet zudem ansprechenden Komfort. Der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich lädt dazu ein, gemütliche Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen. Die moderne Küche ist funktional eingerichtet und überzeugt durch einen modernen Stil, der zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Ein zusätzliches Highlight dieser Wohnung sind die Fenster, die für einen ausreichenden Lichteinfall sorgen und eine angenehme Atmosphäre schaffen. Die Wände wurden 2023 frisch gestrichen, was zu einer zeitgemäßen Optik der Räume beiträgt. Die Lage der Immobilie ist als sehr günstig zu bezeichnen, da sie gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in kurzer Zeit erreichbar, was die Wohnung besonders attraktiv für verschiedene Lebenssituationen macht. Die Kombination aus gut durchdachtem Wohnkonzept, zeitgemäßer Ausstattung und der praktischen Lage machen diese Wohnung zu einer interessanten Option für Paare oder kleine Familien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25079015VM - 73773 Aichwald / Aichelberg

## Alles zum Standort

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. Die Stadt Esslingen und Plochingen erreichen Sie bequem mit dem ÖPNV oder dem Auto in ungefähr 15-20 Minuten.

Objektnummer: 25079015VM - 73773 Aichwald / Aichelberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2032. Endenergieverbrauch beträgt 96.28 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25079015VM - 73773 Aichwald / Aichelberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)