

Sachsenheim / Kleinsachsenheim – Kleinsachsenheim

# \* Fachwerk trifft Moderne: Neuwertiges und energieeffizientes Einfamilienhaus in idyllischer Lage \*

Objektnummer: 25152023



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

KAUFPREIS: 1.035.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 396 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25152023 - 74343 Sachsenheim / Kleinsachsenheim – Kleinsachsenheim

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

Objektnummer: 25152023 - 74343 Sachsenheim / Kleinsachsenheim – Kleinsachsenheim

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 25152023                  |
| Wohnfläche    | ca. 161,88 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | 01.12.2025                |
| Zimmer        | 5.5                       |
| Schlafzimmer  | 4                         |
| Badezimmer    | 2                         |
| Baujahr       | 2014                      |
| Stellplatz    | 2 x Carport               |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 1.035.000 EUR                                                             |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Nutzfläche            | ca. 87 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: 25152023 - 74343 Sachsenheim / Kleinsachsenheim – Kleinsachsenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY            |
| Energieausweis gültig bis  | 03.09.2035             |
| Befeuernng                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 34.26 kWh/m²a  |
| Energie-Effizienzklasse     | A              |
| Baujahr laut Energieausweis | 2014           |

Objektnummer: 25152023 - 74343 Sachsenheim / Kleinsachsenheim – Kleinsachsenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25152023 - 74343 Sachsenheim / Kleinsachsenheim – Kleinsachsenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25152023 - 74343 Sachsenheim / Kleinsachsenheim – Kleinsachsenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25152023 - 74343 Sachsenheim / Kleinsachsenheim – Kleinsachsenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25152023 - 74343 Sachsenheim / Kleinsachsenheim – Kleinsachsenheim

## Die Immobilie



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

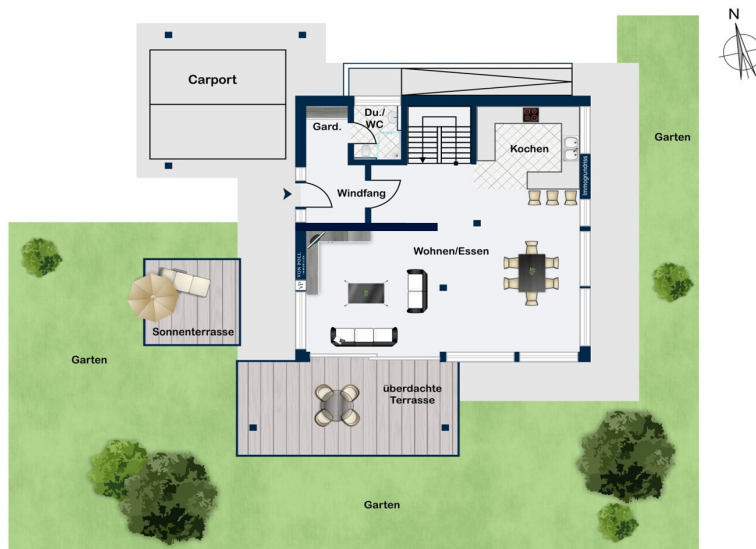
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

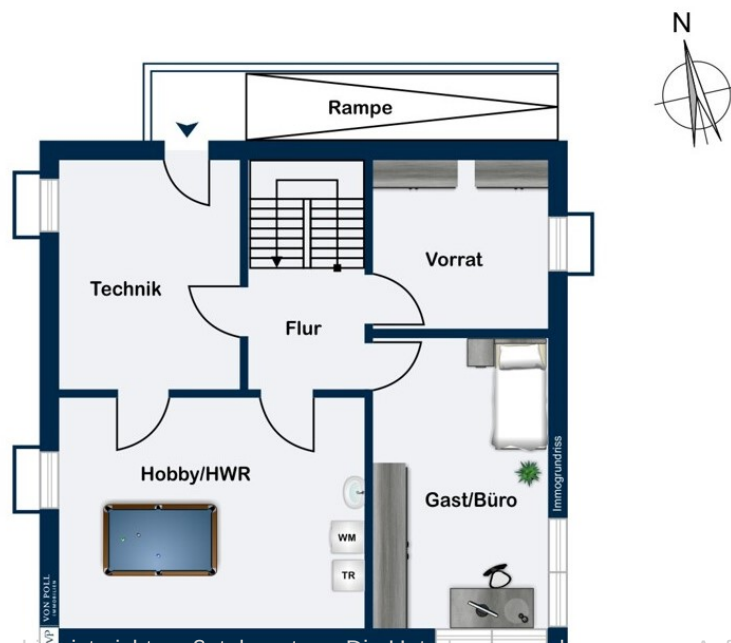
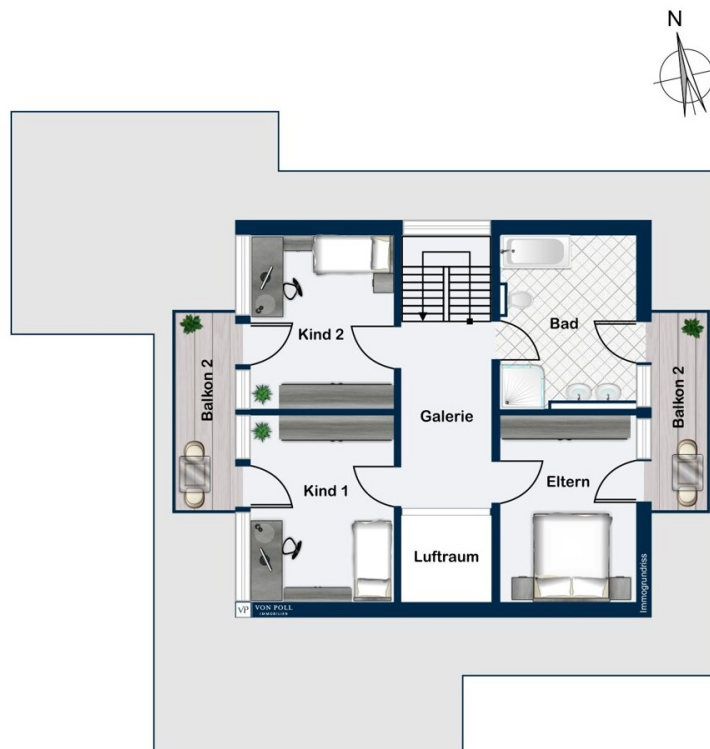
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 25152023 - 74343 Sachsenheim / Kleinsachsenheim – Kleinsachsenheim

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabesgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25152023 - 74343 Sachsenheim / Kleinsachsenheim – Kleinsachsenheim

## Ein erster Eindruck

\* Fachwerk trifft Moderne: Neuwertiges und energieeffizientes Einfamilienhaus in idyllischer Lage \*

Dieses hochwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2014 präsentiert sich in neuwertigem Zustand und vereint ein zeitgemäßes Wohnkonzept mit energieeffizienter Ausstattung. Auf einer Wohnfläche von ca. 162 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 396 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie großzügigen Raum für verschiedenste Wohnbedürfnisse. Die Kombination aus traditionellem Fachwerk und modernen Elementen prägt das Erscheinungsbild und verleiht dem Haus eine besonders elegante Note.

Über den großzügigen Eingangsbereich gelangen Sie in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Dieser beeindruckt vor allem durch die bodentiefen, großflächigen Fensterfronten und bietet eine tolle Aussicht auf die umliegende Landschaft. Automatisiert gesteuerte Jalousien sorgen dabei zu jeder Tageszeit für ein angenehmes Raumklima und Privatsphäre. Die 60 x 60 cm großen Fliesen im Wohnbereich unterstreichen die hochwertige Ausstattungsqualität und setzen elegante Akzente. Die Küche ist offen an den Essbereich angeschlossen und mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Ein zusätzliches Duschbad mit WC rundet die Erdgeschosebene ab.

Die Dachgeschosebene mit ihren überhohen Decken und Türen fügt sich durch die offene Galerie perfekt in das Wohnkonzept aus dem Erdgeschoss ein und verfügt über insgesamt drei Schlafzimmer und ein großes, voll ausgestattetes Tageslichtbad. Alle vier Räume in dieser Etage haben einen direkten Zugang zu einem der zwei voll überdachten Balkone. Im Untergeschoss steht Ihnen ein weiteres Gästezimmer oder Büro zur Verfügung.

Der liebevoll angelegte Garten ist mit wunderschöner Bepflanzung ausgestattet und bietet Ihnen ein hohes Maß an Privatsphäre. Die große Terrasse ist vollständig überdacht und kann an heißen Tagen über ein zusätzliches Segel beschattet werden. Hier können Sie gemeinsame Grillabende mit Freunden oder der Familie verbringen. Wer sich gerne sonnt, kann auf der zweiten Sonnenterrasse die Sonnenstrahlen genießen.

Darüber hinaus punktet das Haus auch durch zahlreiche technische Highlights: Die effiziente Fußbodenheizung, die über eine Wärmepumpe versorgt wird, sorgt für ein angenehmes Raumklima, während die hochwertigen Holzfenster mit 3-fach Verglasung sowie die Photovoltaikanlage aus dem Jahre 2023 einen geringen Energieverbrauch

gewährleisten.

Das Haus ist an das Glasfasernetz angebunden. Das Glasfasernetz im Wohngebiet befindet sich aktuell in Fertigstellung.

Über den großen Doppelcarport direkt vor dem Hauseingang, auf dem Sie bequem zwei Fahrzeuge abstellen können, gelangen Sie trockenen Fußes in Ihr Zuhause. Für zusätzliche Nachhaltigkeit und zeitgemäße Mobilität steht eine PKW-Ladestation bereit.

Die Verbindung von traditionellen und modernen Baustilelementen, hochwertige Materialien und aktuelle technische Standards verleihen dem Einfamilienhaus eine nachhaltige Qualität.

Die Immobilie ist zeitnah bezugsbereit.

Objektnummer: 25152023 - 74343 Sachsenheim / Kleinsachsenheim – Kleinsachsenheim

## Ausstattung und Details

- \* Neuwertig aus Baujahr 2014 \*
- \* Energieeffizienzklasse A\*
- \* Fachwerkhaus \*
- \* Aussichtslage mit Blick auf die Landschaft \*
- \* 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche \*
- \* 396 m<sup>2</sup> Grundstück in Feldrandlage\*
- \* 3 Schlafzimmer jeweils mit Balkonzugang \*
- \* Großes Tageslichtbad mit Balkonzugang \*
- \* Gästezimmer/ Büro im UG \*
- \* Offener Wohn- und Essbereich mit offener Küche \*
- \* Zusätzliches Duschbad mit WC im EG \*
- \* Große, bodentiefe Fensterflächen \*
- \* Automatisiert gesteuerte Jalousien \*
- \* 60 x 60 Großformatfliesen im EG\*
- \* Überhohe Decken und Türen \*
- \* Schöner Garten mit zwei Terrassen \*
- \* Wärmepumpe \*
- \* PV-Anlage aus 2023 \*
- \* Fußbodenheizung \*
- \* Holzfenster mit 3-fach Verglasung \*
- \* Glasfaseranschluss in Fertigstellung \*
- \* Großer Doppelcarport mit Wallbox \*
- \* Kaminnachrüstung ist vorbereitet \*
- \* Vorrüstung für eine Sauna im Masterbad ist vorhanden \*

Objektnummer: 25152023 - 74343 Sachsenheim / Kleinsachsenheim – Kleinsachsenheim

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt direkt am Feldrand auf einem Sonnenplateau im idyllischen Ortsteil Kleinsachsenheim. Die Nachbarschaft besteht aus gepflegten Wohngebäuden und ist ruhig und angenehm.

Kleinsachsenheim verfügt über eine regelmäßige Busverbindung zum Bahnhof Großsachsenheim oder zum nur 5 Autominuten entfernten Bietigheim-Bissingen, mit seiner schönen Altstadt und vielfältigen Gastronomie.

Die Stadt Sachsenheim mit knapp 18.000 Einwohnern liegt ca. 30 km von der Landeshauptstadt Stuttgart entfernt und verfügt über eine sehr gute Bahnverbindung nach Ludwigsburg, Stuttgart, Heilbronn sowie Karlsruhe.

Sämtliche Schularten, Kindergärten und ein hervorragendes Freizeitangebot wie beispielsweise ein Frei- sowie ein Hallenbad sorgen für eine hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs liegen in näherer Umgebung.



Objektnummer: 25152023 - 74343 Sachsenheim / Kleinsachsenheim – Kleinsachsenheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 34.26 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25152023 - 74343 Sachsenheim / Kleinsachsenheim – Kleinsachsenheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Ehrmann

---

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 7141 - 79 71 640

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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