



**Volksbank  
Mittlerer Neckar eG**



Großzügige, moderne  
Doppelhaushälfte mit  
Wärmepumpe –  
einziehen und  
wohlfühlen

Objektnummer: 4211  
Blumenstraße 54  
Aichtal-Grötzingen

Sie haben Fragen zu dieser Immobilie?  
Rufen Sie uns an unter:  
0711 3909-2821

## Doppelhaushälfte in Aichtal, Grötzingen

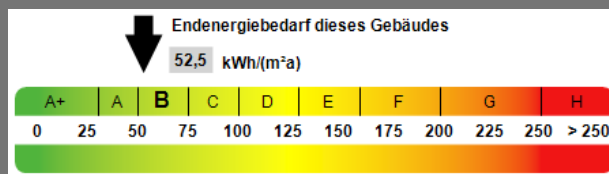
Objektnummer: 4211

### Eckdaten:

Baujahr:	ca. 2003
Bauart:	Massivbau
Unterkellerung:	voll unterkellert
Erschließung:	voll erschlossen
Derzeitige Nutzung:	frei
Wohnfläche:	ca. 209,07 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 404 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Badezimmer:	3
Fenstertyp:	Kunststoff/Isolierglas
Dachform:	Satteldach mit Dachpfannen/-ziegel
Fußbodenbelag:	Fliesen, Parkett
Garage:	1
Stellplatz:	1

### Energieausweis:

Energieausweis:	bedarfsorientiert
Bj. lt. Energieausweis:	2003
Endenergiebedarf:	52,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse:	B
Heizung:	Wärmepumpenheizung
Hauptenergieträger:	Erdwärme



<b>Kaufpreis:</b>	<b>848.000,00 EUR</b>
Käuferprovision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.

### Ausstattung:

- „Halbhöhenlage“ mit Weitblick in angenehmer Nachbarschaft
- „Einziehen und Wohlfühlen“ ist hier uneingeschränkt möglich
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Wellnessbereich mit Sauna und Dusche
- Sonniger Garten mit Platz für eine Terrasse & Balkon im OG
- Große Nutzfläche, z.B. als Werkstatt im UG
- E-Ladestation
- Effiziente Sole-Wasser-Wärmepumpe
- Moderne Einbauküche
- Photovoltaikanlage



## Doppelhaushälfte in Aichtal, Grötzingen

Objektnummer: 4211

### Objektbeschreibung:

Für Familien, die nach einem großzügigen und komfortablen Zuhause suchen, bieten wir eine Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung in Aichtal-Grötzingen. Das moderne Wohnhaus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 209 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in eine Hauptwohnung und eine 2-Zimmer-Einliegerwohnung. Das Grundstück ist ca. 404 m<sup>2</sup> groß. Im Jahr 2003 erbaut, befindet sich diese Immobilie heute in einem sehr gepflegten, fast neuwertigen Zustand. Bis auf obligatorische Malerarbeiten wäre ein sofortiger Einzug möglich.

Im großzügig gestalteten Erdgeschoss erwartet Sie eine moderne offene Einbauküche (2022) mit einer großen Kochinsel, um Ihre kulinarischen Genüsse zu kreieren. Ein individuell drehbarer Kamin sorgt im lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich für Behaglichkeit. Ob Sie in trauter Runde am Esstisch oder gemütlich auf dem Sofa im Wohnbereich sitzen, jederzeit können Sie die behagliche Wärme des Kaminofens genießen. Gemütliche Sommerabende verbringen Sie auf dem großzügigen Balkon mit einem unverbaubaren und herrlichen Blick ins Aichtal. Über eine Stahltreppe gelangen Sie in den schön angelegten Garten, der Ihnen ein schattiges Plätzchen zum Verweilen an heißen Tagen bietet.

Im voll ausbaute Dachbereich finden Sie ein großzügiges Elternschlafzimmer mit praktischen Einbauschränken, welche die Dachschrägen perfekt ausfüllen. Auch Kinderträume können im nächsten Zimmer wahr werden, denn aufgrund der Deckenhöhe wurde der Raum perfekt ausgenutzt und eine weitere Ebene eingezogen. Das modernisierte Badezimmer erwartet Sie mit einer bodengleichen Regendusche, Doppelwaschbecken und einem modernem WC mit Duschfunktion. Ein weiteres, großes Kinderzimmer ergänzt das Schlafangebot in der Hauptwohnung.

Eine Sauna mit angrenzender Dusche und WC bietet Wellnessliebhabern tolle Möglichkeiten im Kellergeschoss. Ebenso befindet sich im Untergeschoss, zur Gartenseite orientiert, eine gut geschnittene 2 Zimmer-Wohnung mit innenliegendem Duschbad und Küche. Eine eigene, großzügige und überdachte Terrasse ergänzt diese Räumlichkeiten.

Eine übergroße Einzelgarage und der separate Stellplatz bieten zusammen ausreichend Parkmöglichkeiten. Hier befindet sich auch die E-Ladstation für Elektrofahrzeuge.

Die Garage ist voll unterkellert und ermöglicht damit zusätzlichen Stauraum oder Möglichkeiten für die Nutzung als Werkstatt.



## Doppelhaushälfte in Aichtal, Grötzingen

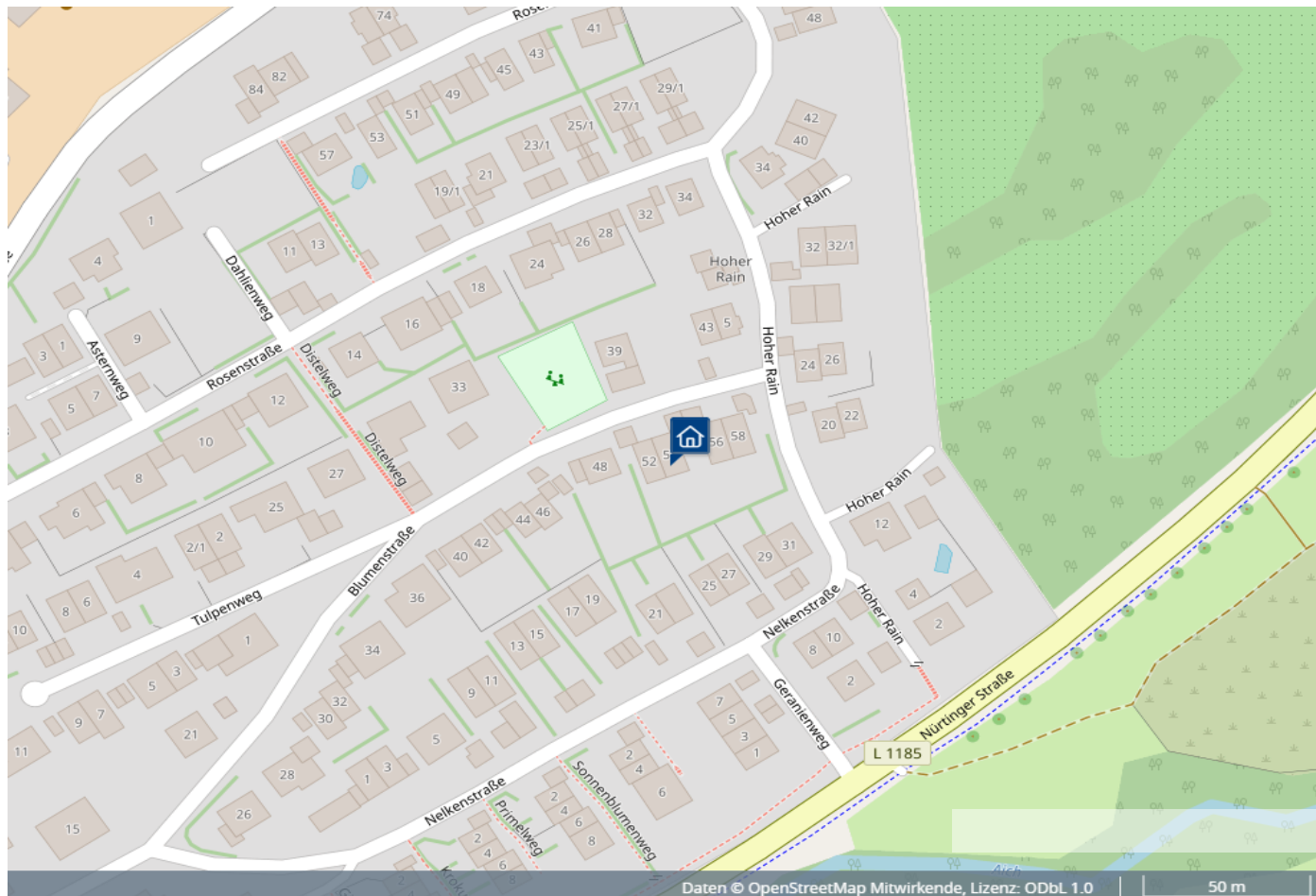
Objektnummer: 4211

### Ausstattung:

Trotz des jungen Alters dieser Immobilie, wurden bereits einige kostenintensiven Modernisierungen vorgenommen! So wurde beispielsweise im Jahr 2020 im Dachgeschoss das Bad sehr hochwertig erneuert und alle Räume im DG gestrichen. Die moderne Einbauküche hat im Jahr 2022 neue Fronten und energiesparende Elektrogeräte bekommen. Im selben Jahr wurde für ca. 20.000,- EUR ein drehbarer Speicherkaminofen mit 8,9 kW eingebaut. Im Jahr 2023 wurde die bestehende Ölheizung ausgebaut und durch eine hochmoderne Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdwärme) ersetzt. Auf dem Dach wurde eine neue Photovoltaikanlage mit insgesamt 20 Module (7,4kWh) errichtet, inkl. 5,7 kWh Batteriespeicher im UG und passendem Wechselrichter.



## Doppelhaushälfte in Aichtal, Grötzingen Objektnummer: 4211



### Lage:

Das Aichtal ist bekannt für seine perfekte infrastrukturelle Lage im Großraum Nürtingen/Stuttgart/Tübingen sowie ein ausgeprägtes Vereinsleben mit vielen Anschlussmöglichkeiten, auch für "Zugezogene". Egal ob Kindergarten, Grundschule, (weiterführende Schulen & Fachhochschule in Nürtingen) zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, nicht nur für den täglichen Bedarf, sind entweder direkt vor Ort oder den umliegenden Stadtteilen & Nachbargemeinden erreichbar. Die Verkehrsgunst & hervorragende Infrastruktur machen die Stadt Aichtal zu einem Standort hoher Nachfrage.

Grötzingen selbst hat rund 4.300 Einwohnern und ist die größte der drei Teilgemeinden. Sehr schön erhaltene Fachwerkhäuser und die in Resten erhaltene Stadtmauer mit einem angebauten Fachwerkhaus erinnern an die Vergangenheit. Auf dem Galgenberg finden im Sommer Aufführungen des Naturtheaters statt. Weitere Informationen [www.aichtal.de](http://www.aichtal.de)



## Doppelhaushälfte in Aichtal, Grötzingen

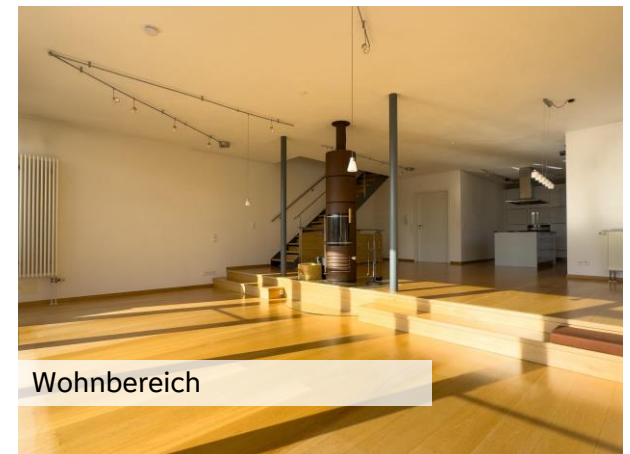
Objektnummer: 4211



Balkon



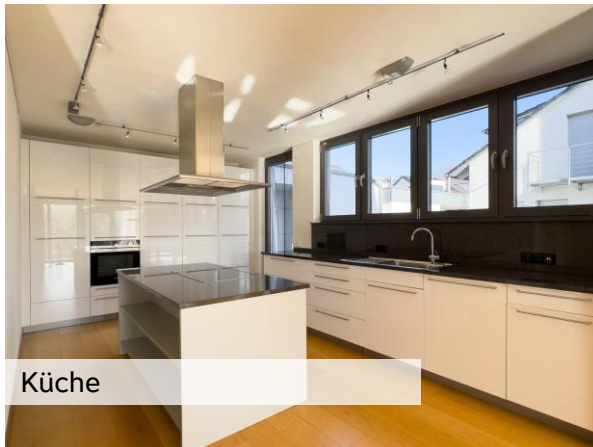
Balkon mit Abgang zum  
Garten



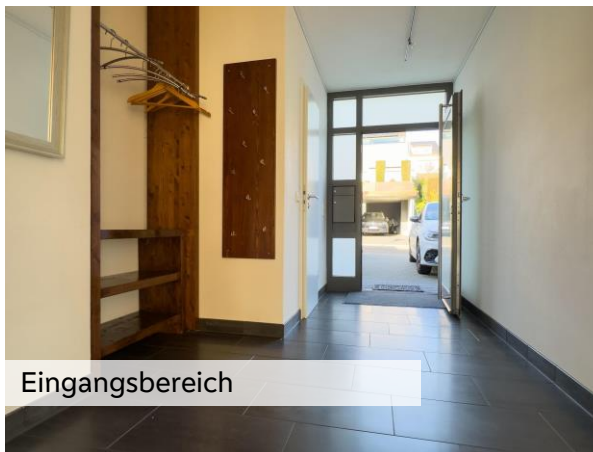
Wohnbereich



**Doppelhaushälfte in Aichtal, Grötzingen**  
Objektnummer: 4211



Küche



Eingangsbereich



Kinderzimmer



## Doppelhaushälfte in Aichtal, Grötzingen

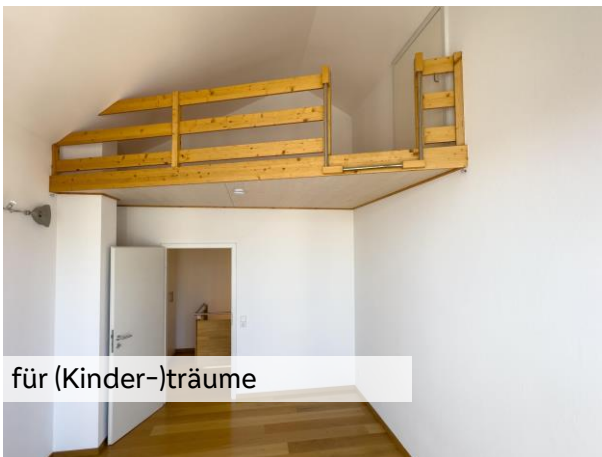
Objektnummer: 4211



**Doppelhaushälfte in Aichtal, Grötzingen**  
Objektnummer: 4211



Kinderzimmer



für (Kinder-)träume

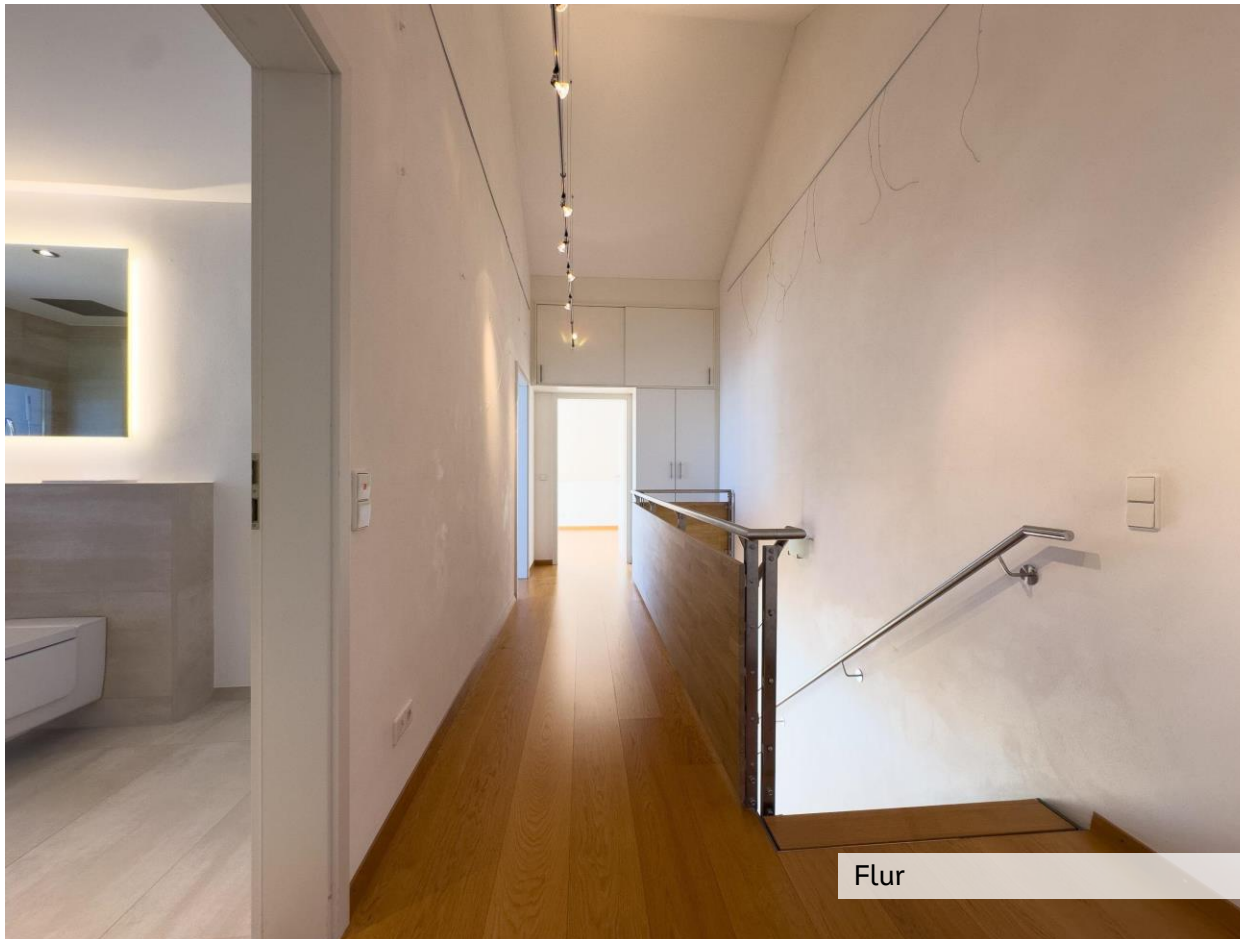


Badezimmer



## Doppelhaushälfte in Aichtal, Grötzingen

Objektnummer: 4211





## Doppelhaushälfte in Aichtal, Grötzingen

Objektnummer: 4211



Heizungsraum



Flur im UG



Flur Einliegerwohnung



## Doppelhaushälfte in Aichtal, Grötzingen

Objektnummer: 4211



Wohnbereich  
Einliegerwohnung



Terrasse Einliegerwohnung



Schlafzimmer  
Einliegerwohnung



## Doppelhaushälfte in Aichtal, Grötzingen

Objektnummer: 4211



Küche Einliegerwohnung



Duschbad Einliegerwohnung



Ansicht von oben



## Doppelhaushälfte in Aichtal, Grötzingen

Objektnummer: 4211



Hausansicht



Doppelhaushälfte in Aichtal, Grötzingen  
Objektnummer: 4211

Erdgeschoss - nicht maßstabsgetreu





## Doppelhaushälfte in Aichtal, Grötzingen

Objektnummer: 4211

Obergeschoss – nicht maßstabsgetreu





## Doppelhaushälfte in Aichtal, Grötzingen

Objektnummer: 4211

Untergeschoss - nicht maßstabsgetreu



## Doppelhaushälfte in Aichtal, Grötzingen

Objektnummer: 4211

### Geschäftsbedingungen

Die Volksbank Mittlerer Neckar eG erhält im Erfolgsfall für Nachweis und/oder Vermittlung eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. ges. MwSt. aus dem Kaufpreis. Die Objektangaben sind unverbindlich und beruhen auf Angaben unseres Auftraggebers, weshalb wir eine Haftung für deren Richtigkeit nicht übernehmen können.

Die Unterlagen sind nur für Sie bestimmt und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Ein Rechtsanspruch gegen die Volksbank Mittlerer Neckar eG kann aus diesen Angaben nicht abgeleitet werden. Besichtigungen können nur mit uns nach vorheriger Vereinbarung erfolgen. Wir sind berechtigt, für beide Vertragsteile – auch vermittelnd – entgeltlich tätig zu werden, soweit wir nicht in nachhaltige Interessenkollision geraten. Innenbesichtigungen und Kaufverhandlungen erfolgen über uns, bei Gefallen nennen wir gerne Name und Anschrift des Verkäufers.

Bitte beachten Sie, dass noch folgende Erwerbsnebenkosten entstehen: Grunderwerbsteuer von 5,00 % und Notar- sowie Grundbuchamtsgebühren von zirka 1,70 – 2,00 % aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

Bitte berücksichtigen Sie, dass die Bilder insgesamt und die nachfolgenden Lage-/ Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu dargestellt sind. Bei Kaufinteresse erhalten Sie von uns gerne die detailgetreuen, bemaßten Abschriften der Originalunterlagen, Ansichten, Schnitte, Flächenberechnungen etc., einen Energieausweis sowie die üblich notwendigen Unterlagen für die Finanzierung des Kaufpreises.

### Ihr Partner rund um die Immobilie

**Kauf, Finanzierung, Verkauf – alles aus einer Hand: Einfach. Schnell. Sicher.**

Als Verkäufer profitieren Sie von unserem Service rund um die Immobilie durch einen qualifizierten Verkauf meist innerhalb von 90 Tagen, einer professionellen Treuhandabwicklung und unserer vielfältigen, kompetenten Beratung.

Käufer unseres Immobilienangebots erhalten nach Prüfung des Kreditantrags innerhalb von 2 Tagen eine Finanzierungsbestätigung und ein umfassendes Angebot zur Absicherung der Immobilie.

Wir sind Ihr stabiler, zuverlässiger und langfristiger Finanz-Partner seit über 150 Jahren.

### Finanzierung bei Ihrer Volksbank

**Wussten Sie schon?**

Wir verkaufen nicht nur – wir helfen Ihnen auch bei der Erfüllung Ihrer Wünsche mit einer für Sie optimalen Finanzierung.

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein individuelles Angebot zur Kaufpreisfinanzierung. Unsere Finanzierungsberaterinnen und -berater freuen sich über Ihre Anfrage.

Einen Termin können Sie direkt telefonisch unter **0711 3909-0** vereinbaren.



**Volksbank  
Mittlerer Neckar eG**

**Doppelhaushälfte in Aichtal, Grötzingen**

Objektnummer: 4211



**Ihr Ansprechpartner**

Mathias Ebinger

Volksbank Mittlerer Neckar eG

Schillerplatz 7

72622 Nürtingen

Telefon: 0711 3909-2821

E-Mail: [mathias.ebinger@v-mn.de](mailto:mathias.ebinger@v-mn.de)