

Hochdorf

# Beeindruckendes Architektenhaus mit Fernblick - einzigartig und nachhaltig

VP azonosító: 25364019



VÉTELÁR: 1.245.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 250,41 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 690 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25364019 - 73269 Hochdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25364019 - 73269 Hochdorf

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25364019                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 250,41 m <sup>2</sup>                  |
| Szobák                   | 7                                          |
| Hálósobák                | 3                                          |
| FÜRDOSZOBÁK              | 3                                          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 2000                                       |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 2 x Felszíni<br>parkolóhely, 2 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 1.245.000 EUR                                                                         |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2012                                                                                  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Karbantartott                                                                         |
| Hasznos terület             | ca. 33 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Beépített konyha,<br>Erkély                                     |

VP azonosító: 25364019 - 73269 Hochdorf

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                    | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 06.06.2033 |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 22.40 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                  |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2000                |

VP azonosító: 25364019 - 73269 Hochdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25364019 - 73269 Hochdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25364019 - 73269 Hochdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25364019 - 73269 Hochdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25364019 - 73269 Hochdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25364019 - 73269 Hochdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25364019 - 73269 Hochdorf

## Az ingatlan

**WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
Bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,56% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener Sollzins | effektiver Jahreszins |
|-----------------|---------------------|-----------------------|
| 5 Jahre         | 3,41% p.a.          | 3,51% p.a.            |
| 10 Jahre        | 3,48% p.a.          | 3,56% p.a.            |
| 30 Jahre        | 4,10% p.a.          | 4,19% p.a.            |

Stand 05.08.2025

**Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!**

Bäume pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.  
**T.: 07021 - 50 44 88 0**

**DEKRA**  
DEKRA Standard  
Zustandsgutachten für  
Kaufverträge  
21 Punkte  
Standort: 08/11/2015  
www.dekra.de

**Capital**  
MARKT ADRESS  
TOP-MAKLER  
Top-Makler Nürtingen  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Kirchheim unter Teck  
www.vonpoll.de

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

**Gold Partner**  
Seit 2015  
Immo  
Scout24

Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate  
**VON KUNDEN EMPFOHLEN 2024**  
Mehr Infos  
Proven Expert

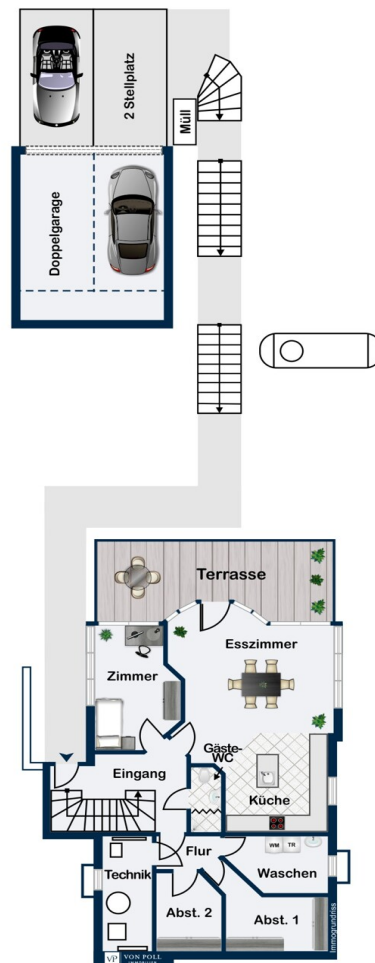
Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

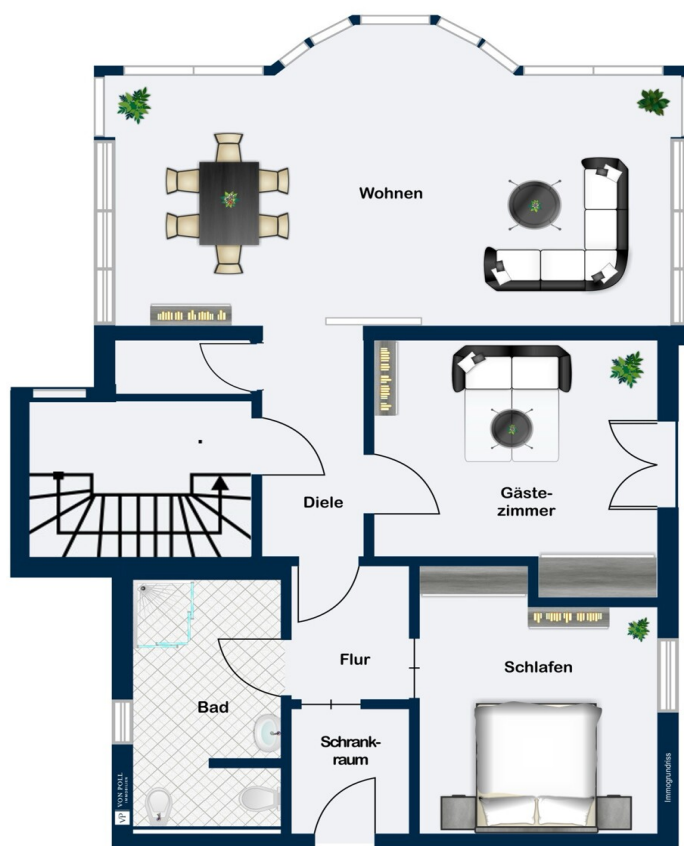
Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

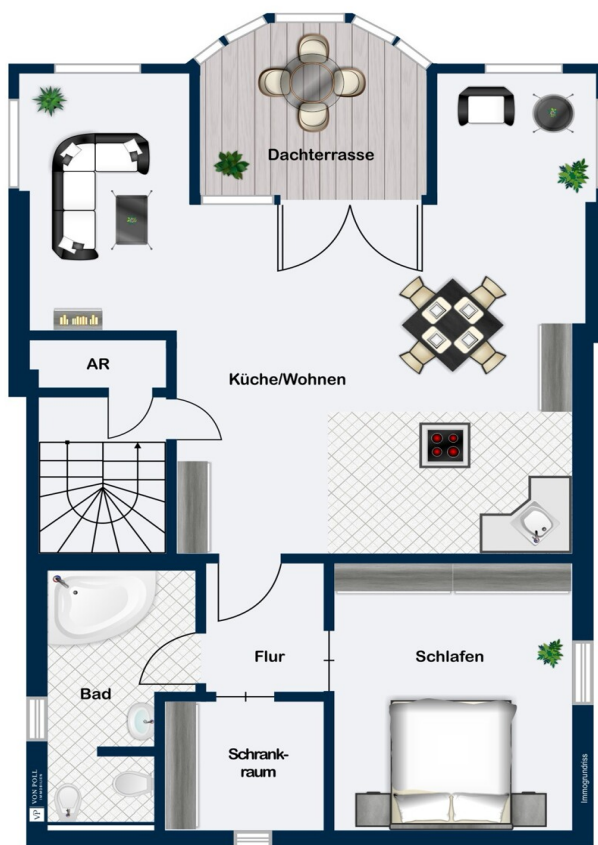
www.von-poll.com

VP azonosító: 25364019 - 73269 Hochdorf

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25364019 - 73269 Hochdorf

## Az elso benyomás

In ruhiger, gehobener Wohnlage präsentiert sich dieses außergewöhnliche Architektenhaus als echtes Unikat – nachhaltig geplant, mit viel Liebe zum Detail im Jahr 2000 gebaut und selbst nach 25 Jahren in einem Zustand, der an einen Neubau erinnert. Die Immobilie bietet rund 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 690 m<sup>2</sup> großen Grundstück und beeindruckt mit einem offenen, flexiblen Wohnkonzept, lichtdurchfluteten Räumen und einer traumhaften Fernsicht, die zu den absoluten Highlights gehört.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich: Hier wurde Architektur nicht nur gestaltet, sondern gelebt. Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss ist offen konzipiert und schafft ein angenehmes Raumgefühl. Die moderne Bulthaup-Küche mit zentralem Kochblock fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und ist sowohl funktional als auch gestalterisch ein Mittelpunkt des Hauses. Großflächige Fenster lassen viel Tageslicht herein und eröffnen eine Sicht ins Grüne. Vom Essbereich aus gelangt man direkt auf die große Südterrasse, die ebenerdig begehbar ist und sich ideal für gemeinsame Stunden im Freien eignet.

Zusätzlich zum offenen Wohnbereich bietet das Erdgeschoss ein weiteres, lichtdurchflutetes und flexibel nutzbares Zimmer – ideal als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer. Ein Gäste Bad mit Dusche, ein Hauswirtschaftsraum sowie Technik- und Abstellräume komplettieren das Raumangebot auf dieser Etage.

Das Ober- und Dachgeschoss sind derzeit als großzügige private Rückzugsbereiche gestaltet, bieten jedoch vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Hier finden Sie großzügige, offen und helle Wohnräume mit außergewöhnlichem Blick in die Ferne. Ebenso ruhige Schlafzimmer mit angrenzenden Ankleidebereichen und geräumige Tageslichtbadezimmer – im Obergeschoss mit einer Luxus-Dampf-Dusche sowie Bidet und im Dachgeschoss mit einer Eckbadewanne und Bidet. Das Dachgeschoss überzeugt zusätzlich mit einer Dachloggia, von der aus Sie Outdoor den spektakulären, unverbaubaren Weitblick in Richtung Süden genießen. Weitere Rückzugsorte im Außenbereich bietet eine Terrasse hinter dem Haus und dahinter eine Gartenlaube mitten in der Natur.

Darüber hinaus bietet der ausgebauten Dachbereich oberhalb des Schlafzimmers praktische Staufläche zur Aufbewahrung.

Ein besonderes Plus: Die bereits vorhandenen Anschlüsse für eine Küche ermöglichen es, bei Bedarf eine separate Wohneinheit zu schaffen – ideal für Gäste, ein Au-pair, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen.

Dank der durchdachten Bauweise ohne tragende Innenwände kann das Haus problemlos an sich verändernde Wohnbedürfnisse angepasst werden – ob als großzügiges Einfamilienhaus, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder mit abgetrenntem Bereich für heranwachsende Kinder oder Angehörige. Die bisherige Nutzung als Mehrgenerationenhaus – mit gemeinsamem Leben im Erdgeschoss und separaten Rückzugsbereichen in den oberen Etagen – zeigt eine sehr gelungene Variante des Wohnens in dieser flexibel gestaltbaren Immobilie.

Sie wurde im Jahr 2000 massiv in den Hang hinein gebaut. Darauf wurden zwei Geschosse in sehr hochwertiger Holzständerbauweise und einem nachhaltigen Trommeldach aufgesetzt und stetig modernisiert. Sie befindet sich in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand. Fußbodenheizung im Souterrain, den beiden oberen Bädern, hochwertige Materialien und ein durchdachtes Energiekonzept sorgen für Wohnkomfort und Effizienz. Eine Doppelgarage und zwei Außenstellplätze stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die Lage ist ebenso beeindruckend wie das Haus selbst. In einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit hochwertigem Umfeld gelegen, bietet die Immobilie eine der schönsten Aussichten der Region – ein unverbaubarer Fernblick, der jeden Tag zum Erlebnis macht. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung und Freizeitangebote in wenigen Minuten erreichbar.

Dieses Architektenhaus vereint außergewöhnliche Lage, zeitlose Gestaltung, nachhaltige Bauweise und ein hohes Maß an Flexibilität. Ob als großzügiges Familienhaus, mit Einliegeroption, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder für neue Lebensmodelle – hier ist vieles möglich. Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von der Atmosphäre und dem Ausblick begeistern.

VP azonosító: 25364019 - 73269 Hochdorf

## Részletes felszereltség

### Räume:

- 7 Zimmer, davon 3 mit 35–42 m²
- 2 Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank + Einbauschränk mit massiver Ahorn-Schiebetür

### Bäder:

- Souterrain: Gäste-Bad mit Dusche, WC und Glaswaschbecken (innenliegend)
- Obergeschoss: Tageslichtbad mit Luxus-Dampf-Dusche von Hoesch, Bidet, Blue-Pearl-Granitboden und Waschtisch
- Dachgeschoss: Tageslichtbad mit großzügiger Eckbadewanne, Bidet und WC von Villeroy & Boch, Blue-Pearl-Granitwaschtisch
- WCs abgetrennt durch Mauer mit Einbauschränk zum Ausziehen
- Zwei Tageslichtbäder mit je einem bodentiefen und einem weiteren Fenster
- Designarmaturen von Starck und Dornbracht, EG-Bad zusätzlich mit Granitboden

### Ausstattung:

- Bulthaup-Küche mit Spülinsel, Miele-Markengeräten, Granitarbeitsplatte, Spülmaschine in mittlerer Höhe
- Parkett-, Granit- und italienische Feinsteinzeugfliesen
- Abstellraum auf jedem Stockwerk
- Waschraum mit Holzeinbautisch & Aufsatzwaschbecken
- Technikraum, 2 Keller
- Süd-Dachloggia mit Edelstahlgeländer
- Design-Holztüren im OG und DG
- Großzügige Fensterfronten mit elektrischen Aluminium-Außenjalousien
- Elektrische Aluminiumrollläden seitlich und hinten
- Sicherheitseingangstür ET1 von Biffar mit Schwenkverriegelung & Zapfen
- Fenster im UG und teils EG mit einbruchsischerem Glas (Schutzfolie), Sicherheitsbeschlägen, Pilzzapfenverriegelung & abschließbaren Griffen
- Viele Stromanschlüsse & 7 TV-/Festnetzanschlüsse auf 3 Etagen
- Stromabschaltung in Schlafräumen
- Fußbodenheizung im UG + Radiatoren von Aluplan (schnelle Reaktionszeit, energiesparend), ebenso in den oberen Bädern
- Viel Stauraum durch Waschraum, Technikraum, Keller und zusätzliche Abstellräume im OG und DG

### Energie & Technik:

- Energieausweis: A+
- Zentralheizung mit Flüssiggas aus eigenem Gastank (4.800 L) inkl. TÜV-Bescheinigung

- Photovoltaik-Anlage für Eigenbedarf & Netzeinspeisung
  - Solarstation für Warmwasseraufbereitung
  - Kontrollierte zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
  - 5.000 L Regenwasserspeicher (Zisterne) mit Tauchpumpe, Druck-Control-System, Trockenlaufschutz & Tauchdruckpumpe ? Nutzung für Toiletten & Gartenbewässerung
- Außenbereiche:
- Souterrain: Terrasse nach Süden
  - Obergeschoss: malerischer, geschützter Garten mit direktem Zugang zum Naturschutzgebiet
  - Dachgeschoss: Dachloggia mit spektakulärem, unverbaubarem Südblick
  - Südhanglage mit großen Fensterfronten (Winter: ohne Heizung angenehme Temperatur)
  - Absolute, unverbaubare Rundum-Aussicht bis zur Schwäbischen Alb
  - Nordseite mit Blick ins Naturschutzgebiet, Streuobstwiesen & Wald
  - Vorrichtung für frei hängenden Balkon auf Westseite
- Stellplätze:
- Komfortable Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb (2022 erneuert)
  - Zwei Außenstellplätze vor der Garage
- Renovierungen:
- 2010: Fenster im DG erneuert; im EG 1 bodentiefe Fenster & 1 Fenstertür erneuert; Dach (vordere Hälfte) neu in Edelstahl mit Dämmung
  - 2017: Hauszugang & Zugangstreppe erneuert; Südterrasse neu
  - 2020: Innenanstrich Wände
  - 2022: Garagentor erneuert (elektrisch)
  - 2023: Fassadenanstrich
- Besonderheiten:
- Ruhige Anliegerstraße ohne Gehweg ? keine Schneeräumpflicht
  - Verkehrsgünstige Lage
  - 2,5 Vollgeschosse, kaum Schrägen
  - 1-, 2- oder 3-Familienhaus möglich (Wasser, Abwasser, Strom für Küchen auf allen Etagen vorinstalliert)
  - Beide Gauben als Kinderzimmer ausbaubar (entspricht Neubaugröße)
  - Keine tragenden Wände ? flexible Umgestaltung, z. B. EFH mit Einliegerwohnung
  - Baufenster nicht voll ausgenutzt ? Erweiterung nach Norden/Süden möglich

**VP azonosító: 25364019 - 73269 Hochdorf**

## Minden a helyszínról

Die Gemeinde Hochdorf, rund 30 km südlich von Stuttgart im Landkreis Esslingen, bietet mit ihren etwa 4.760 Einwohnern eine reizvolle Mischung aus idyllischer Lage und urbaner Nähe. Eingebettet in sanftes Hügelland zwischen Plochingen und Kirchheim/Teck und umgeben von Gemeinden wie Reichenbach, Ebersbach, Notzingen und Wernau, vereint Hochdorf Naturverbundenheit mit hervorragender Infrastruktur.

Die Verkehrsanbindung ist erstklassig: Über die A8 und die B10 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte und die Region Stuttgart, der internationale Flughafen ist in nur etwa 15 Minuten erreichbar. Zudem bietet der nahegelegene Bahnhof Plochingen ausgezeichnete Verbindungen in den regionalen wie internationalen Bahnverkehr.

Hochdorf überzeugt durch eine lebendige Bildungs- und Familienlandschaft. Neben vier Kindertageseinrichtungen und einer eigenen Grundschule mit Schulkindbetreuung sind weiterführende Schulen in Reichenbach und Plochingen gut mit dem Bus erreichbar. Familienfreundlichkeit und ein aktives Seniorenleben genießen einen hohen Stellenwert in der Gemeinde.

Auch das gesellschaftliche Leben kommt nicht zu kurz: Ein reges Vereinswesen, vielfältige Gastronomie, attraktive Sport- und Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte, Apotheken und therapeutische Angebote sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Das angebotene Haus liegt in bevorzugter Ortsrandlage. Die erhöhte Position ermöglicht einen unverbaubaren Blick nach Süden sowie freie Sicht ins angrenzende Naturschutzgebiet nach Norden. Eine ruhige Anliegerstraße garantiert Privatsphäre und Erholung.

Direkt vor der Haustür eröffnet sich ein Paradies für Naturfreunde: Streuobstwiesen, Wälder und geschützte Landschaften laden zu erholsamen Spaziergängen und aktiver Freizeitgestaltung ein – eine perfekte Symbiose aus ländlicher Ruhe und exzellenter Anbindung.

VP azonosító: 25364019 - 73269 Hochdorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.6.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 22.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

VP azonosító: 25364019 - 73269 Hochdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Manuela Sachs & Michael Krohe

---

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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