

Kirchheim unter Teck – Ötlingen

# Gepflegtes Reihenhaus mit Garage in ruhiger Lage

**CODICE OGGETTO: 25364012**



**PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127,6 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 180 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25364012
Superficie netta	ca. 127,6 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2012
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 28 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.05.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

CODICE OGGETTO: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## La proprietà



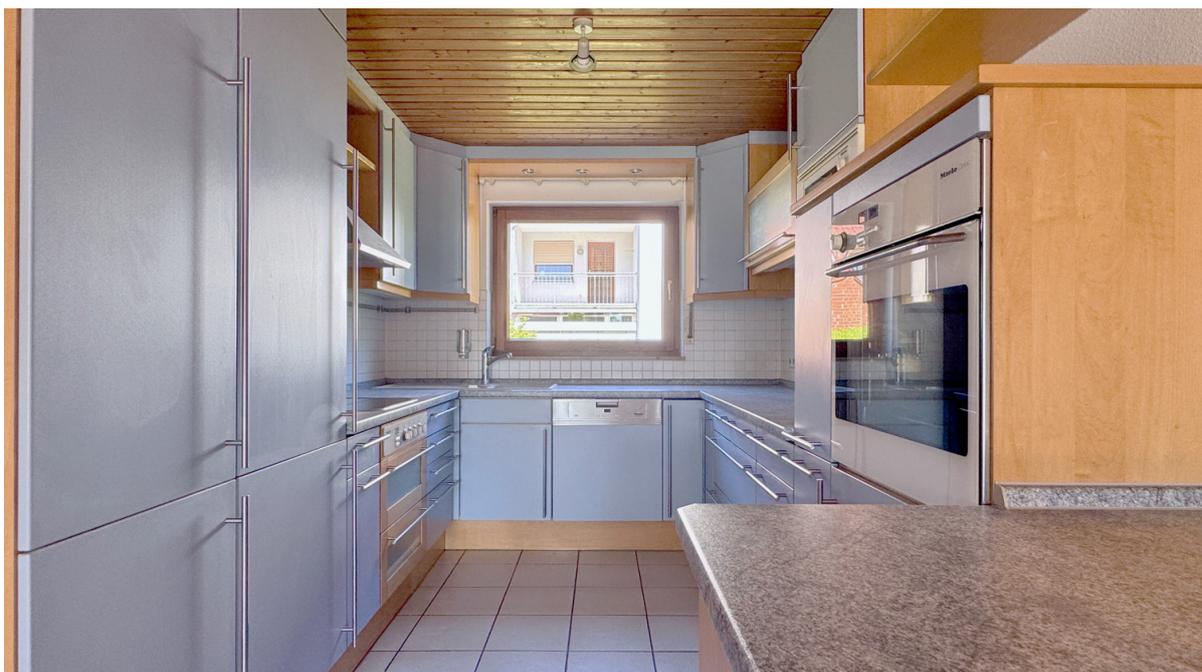
CODICE OGGETTO: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## La proprietà



## 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 €

**3,26% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,19% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,22% p.a.	3,31% p.a.
10 Jahre	3,19% p.a.	3,26% p.a.
30 Jahre	3,79% p.a.	3,87% p.a.

Stand 05.05.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



CODICE OGGETTO: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN







DEKRA Standard  
Sicherheitszertifikat für  
20 Jahre  
Standard ETK / ZTK



Capital  
MARKT KOMPASS  
Top-Makler Nürtingen  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Kirchheim unter Teck



BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2025



Gold Partner  
Seit 2015  
Immo  
Scout24

Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate



VON KUNDEN  
EMPFOHLEN  
2024  
Mehr Infos

Proven Expert

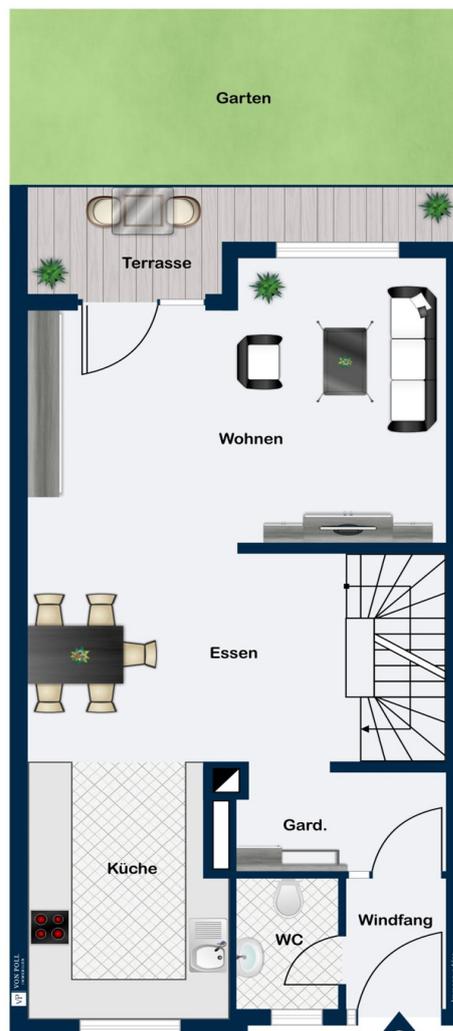
Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

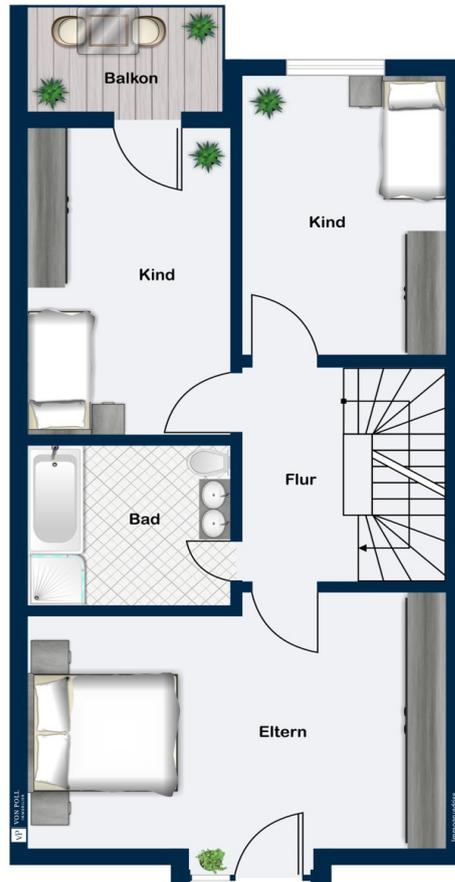


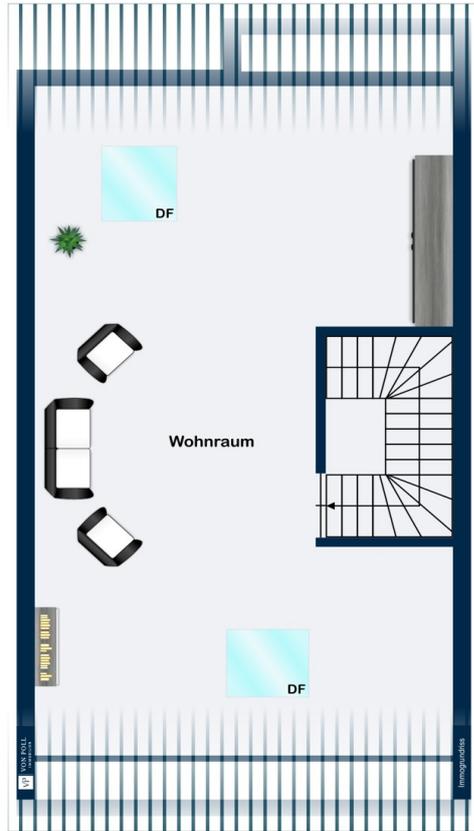
www.von-poll.com

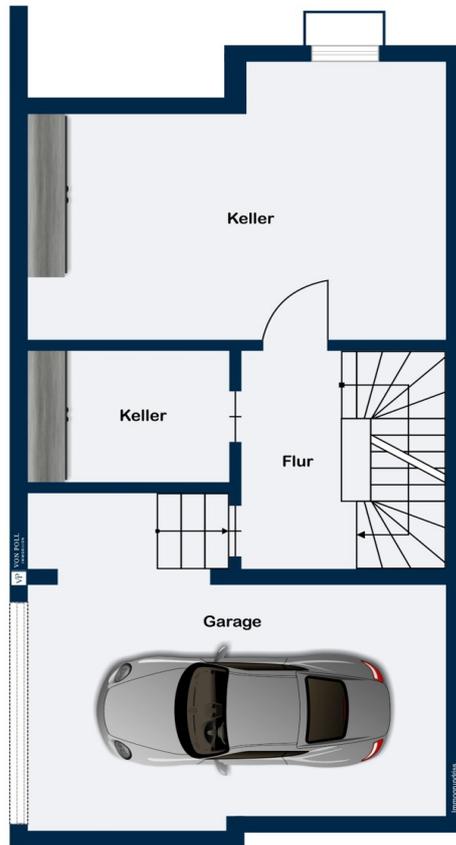
CODICE OGGETTO: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen**

## Una prima impressione

In guter und zentraler Lage von Kirchheim unter Teck, im gewachsenen Ortsteil Ötlingen, befindet sich dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1985. Ruhig gelegen und über einen kleinen Fußweg erreichbar, bietet es ideale Voraussetzungen für Familien, die einen Rückzugsort mit guter Anbindung suchen.

Die Immobilie ist Teil einer überschaubaren, gemeinschaftlich verwalteten Wohnanlage mit mehreren Reihenhäusern und Eigentumswohnungen. Eine professionelle Hausverwaltung sorgt für ein gepflegtes Erscheinungsbild und klare Regelungen gemeinschaftlicher Belange.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur Immobilie über die eigene, abgeschlossene Einzelgarage in der gemeinschaftlichen Tiefgarage – ein großer Komfort- und Sicherheitsvorteil bei jedem Wetter.

Das Haus verfügt über einen durchdachten Grundriss auf drei Etagen mit insgesamt fünf Schlafzimmern – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf für Homeoffice oder Gäste.

Über den überdachten Eingang betreten Sie die Diele und gelangen direkt in das helle Wohn- und Esszimmer mit großen Fensterflächen, Blick ins Grüne und Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse. Der angrenzende Garten ist pflegeleicht angelegt. Die offene Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafräume: zwei Kinderzimmer sowie ein großzügiges Elternschlafzimmer mit Zugang zum Süd-Balkon. Das Bad ist mit Waschbecken, Wanne, Dusche und WC ausgestattet – funktional und gut geschnitten.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet viel Potenzial: mit großzügiger Deckenhöhe, offenem Raumkonzept und Dachflächenfenstern ideal z.B. für ein Atelier, Homeoffice oder Jugendzimmer.

Im Untergeschoss befinden sich praktische Kellerräume, nutzbar als Vorrats- oder Abstellflächen, Werkstatt oder Hobbyraum. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur eigenen Garage, die großzügig geschnitten und mit elektrischem Tor ausgestattet ist.

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand mit solider Bausubstanz. Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr, bietet jedoch eine gute Basis für individuelle Modernisierungen.

Insgesamt handelt es sich um ein familienfreundliches Reihenhaus mit ruhiger Lage, großzügigem Raumangebot und hohem Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus ruhiger Rücklage, direktem Garagenzugang, professioneller Verwaltung und guter Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl für Menschen, die Komfort, Ruhe und Flexibilität schätzen.

Das monatliche Hausgeld beträgt 425?Euro. Es deckt u.?a. die Instandhaltung gemeinschaftlicher Flächen, Müllabfuhr, Versicherungen sowie Verwaltungs- und Betriebskosten ab.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein – und zeigen Ihnen, welches Potenzial in diesem Zuhause steckt.

**CODICE OGGETTO: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen**

## Partner di contatto

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

Manuela Sachs & Michael Krohe

---

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

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

---

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