

Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## City-Charme pur - 3,5-Zimmer-Wohnung mit Stil

????????? ??????????: 25364014



???? ??????: 374.000 EUR • ??????????: ca. 83 m<sup>2</sup> • ??????????: 3.5

???????? ??????????: 25364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ???????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ???????????????????

???????? ??????????: 25364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?? ??? ??????

???????? ??????????	25364014	????? ???????	374.000 EUR
????????????	ca. 83 m <sup>2</sup>	????????????	?????????
?????????	3.5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1		
????? ?????????????	1998	????? ?????????????	2022
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????	????????? ????????????	???????
		????????	WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	129.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	30.11.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	??????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1998
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?? ?????????



???????? ??????????: 25364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?? ?????????



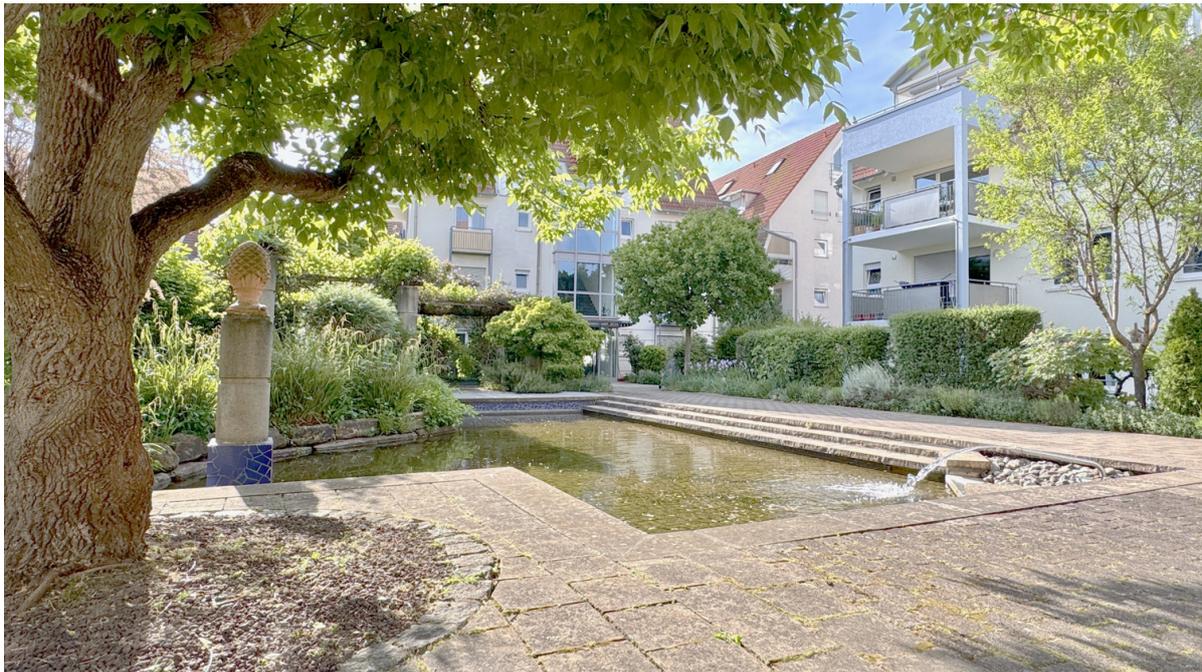
???????? ??????????: 25364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?? ?????????



???????? ??????????: 25364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





**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 Standard  
Zertifizierung für  
Immobilienmakler  
Standards (IM) / ZM



**Capital**  
MAKLER ADRESS  
TOP-MAKLER  
Top-Makler Nürtingen  
★★★★★  
Hochnoten 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

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com

???????? ??????????: 25364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?? ?????????

**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!

**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

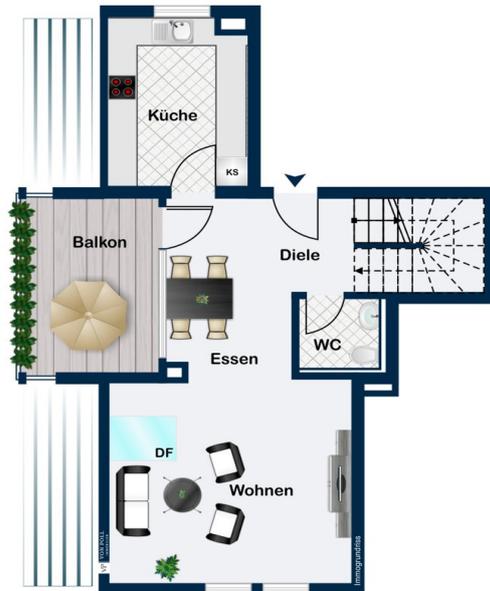
**Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!**

Bäume pflanzen fürs Klima  
GREENWELL

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

??????? ???????: 25364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 25364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## ??? ?????? ???????????

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung aus dem Jahr 1998 überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus moderner Ausstattung, durchdachtem Grundriss und urbaner Lage. Auf rund 83m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 3,5 Zimmer, erwartet Sie ein Zuhause, das sowohl funktional als auch gemütlich ist – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Schon beim Betreten fällt der helle, großzügige Wohnbereich ins Auge. Die offene Gestaltung schafft eine angenehme Atmosphäre und bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden oder gesellige Abende. Der angrenzende Essbereich fügt sich harmonisch ein – perfekt, um Freunde oder Familie zu empfangen.

Im oberen Bereich der Wohnung befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die durch große Fenster viel Tageslicht erhalten. Ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – hier haben Sie Raum zur freien Gestaltung.

Das Badezimmer ist modern und zeitlos eingerichtet, mit hochwertigen Armaturen und einem gepflegten Erscheinungsbild. Die letzte Modernisierung fand 2022 statt, sodass Sie sich auf einen gepflegten Gesamtzustand verlassen können.

Ein Aufzug bringt Sie bequem in Ihre Etage – ein echter Komfortgewinn, der den Alltag erleichtert, besonders beim Einkauf oder mit Kinderwagen.

Ein weiteres Plus ist der Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen bequemes und sicheres Parken in zentraler Lage ermöglicht. Die Garage wurde 2016 umfassend saniert und ist direkt erreichbar.

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten, urbanen Lage mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Gleichzeitig bietet die Wohnung durch ihre Lage im Gebäude eine angenehme Ruhe – ein schöner Rückzugsort mitten im Stadtleben.

Diese Maisonette überzeugt durch einen klaren Grundriss, eine helle Atmosphäre, eine gute Ausstattung – und durchdachten Komfort wie den Aufzug – eine Immobilie, die man gerne sein Zuhause nennt.

Wir laden Sie herzlich ein, die Wohnung bei einer Besichtigung persönlich

kennenzulernen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

???????? ??????????: 25364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

??? ??? ??? ????????????

Die Verkehrsinfrastruktur lässt sich sehen. Im gesamten Stadtgebiet samt Umgebung ist sie sehr gut ausgebaut.

Über die B10 ist Kirchheim unter Teck an Stuttgart angebunden, sehr einfach mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn in ca. 40 Minuten Fahrtzeit erreichbar.

Der Flughafen Stuttgart ist in 15 Minuten Autofahrzeit über die A8 zu erreichen. Der Flughafenbus X10 fährt in ca. 45 Minuten dorthin.

Die S-Bahn ist in den Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS) eingebunden und bietet eine integrierte und nachhaltige Mobilität aus einem Guss.

???????? ??????????: 25364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 129.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
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.

???????? ??????????: 25364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Manuela Sachs & Michael Krohe

---

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck  
Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0  
E-Mail: kirchheim@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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