

Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

Vielseitiges und gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

????????? ??????????: 25364015



???? ??????: 625.000 EUR • ??????????: ca. 172,69 m² • ??????: 6.5 • ?????? ????: 577 m²

??????? ???????: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

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

???????? ?????????: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25364015
???????????	ca. 172,69 m ²
????? ??????	????????????? ?????
????????	6.5
?????????? ???	4
??????????	
????????	2
???? ????????????	1981
????? ????????????	2 x ????????????
	????? ????????????,
	1 x ???????

????? ???????	625.000 EUR
?????	?????????????
	???????????????
???????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 81 m ²
?????	
???????	?????????, WC
	?????????????,
	??????????

???????? ?????????: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ???????????	197.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	27.06.2035	???????????? ?????????????? ???????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1981

???????? ??: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

?? ???????



???????? ??: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

?? ???????



???????? ??????????: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

?? ?????????



???????? ??: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

?? ???????



???????? ??????????: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

?? ?????????



???????? ?????: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

?? ???????



???????? ??????????: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

?? ????????



???????? ?????????: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

?? ?????????

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 €

3,47% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,39% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,32% p.a.	3,42% p.a.
10 Jahre	3,39% p.a.	3,47% p.a.
30 Jahre	3,99% p.a.	4,08% p.a.

Stand per 01.07.2025

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

Blumen pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



VP VON POLL
IMMOBILIEN

DEKRA Standard
Zertifizierung für
Immobilienmakler
21. März 2024 / 2025
www.dekra.de

Capital
MARKT ADRESS
TOP-Makler Nürtingen
★★★★★
Hochschule für
von Poll Immobilien
Kirchheim unter Teck
www.von-poll.com

BELLEVUE
Best Property
Agents
2025

Gold
Partner
Seit 2015
Immo
Scout24

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

**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

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

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

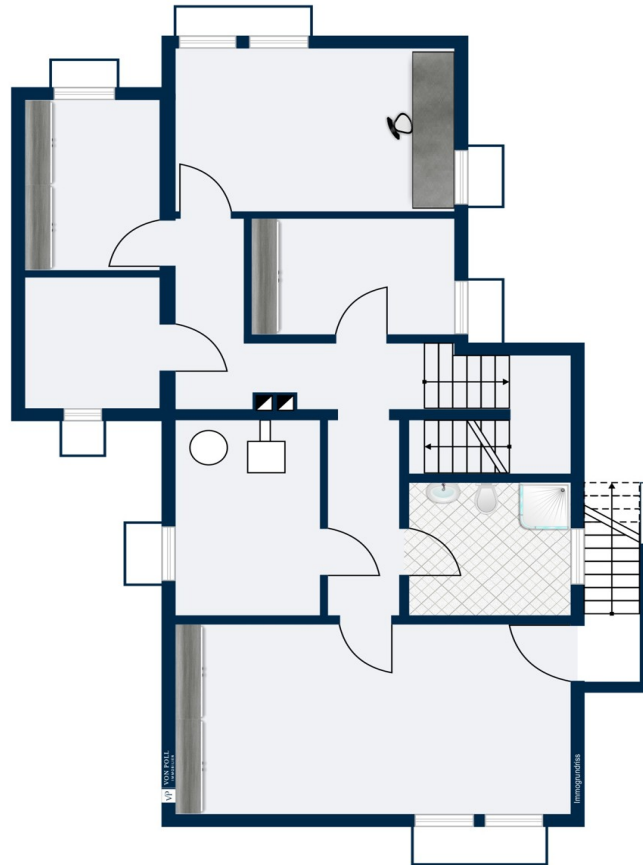
www.von-poll.com

???????? ??: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

??????







???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

???????? ?????????: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1981 überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, moderner Heiztechnik und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Au-pair-Unterbringung oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Immobilie wurde laufend instandgehalten und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Eine kürzlich erneuerte Gastherme aus dem Jahr 2020 sowie die Installation einer Solarthermie-Anlage bieten moderne und effiziente Heiztechnik – sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich ein echter Vorteil. Hier leben Sie umweltfreundlich also auch kosteneffizient.

Die Wohnfläche von insgesamt ca. 172,69 m² verteilt sich auf zwei separate Einheiten:

Das Haupthaus bietet 4,5 gut geschnittene Zimmer mit 117,38 m², darunter ein großzügiger Wohn- und Essbereich und 3 Schlafzimmern. Ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC runden das Angebot ab.

Die Einliegerwohnung mit 43,11 m² verfügt über 2 Zimmer, eine separate Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne – perfekt geeignet für Großeltern, erwachsene Kinder, ein Au-pair oder als abgetrennter Bürotrakt mit eigenem Zugang.

Sowohl im Haupt- als auch im Einliegerbereich wurden die bisherigen Küchen entfernt, wodurch sich den neuen Eigentümer*innen maximale Gestaltungsfreiheit für moderne Küchenlösungen eröffnet – ob offene Wohnküche oder separates Kochkonzept.

Die durchdachte Raumaufteilung sowie ein gemeinsamer Eingangsbereich ermöglichen sowohl eine klare Trennung als auch eine kombinierte Nutzung der beiden Wohneinheiten – ganz nach Bedarf und Lebenssituation.

Ergänzend dazu stehen Ihnen im Kellergeschoss ausreichend Räumlichkeiten zur Verfügung, die verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten bieten, sei es als Hobbyraum, Abstellraum oder für andere Zwecke. Ein zusätzlicher Stauraum im Dachbereich sorgt für weiteren Platz zur Unterbringung von Gegenständen und trägt zur optimalen Nutzung der gesamten Wohnfläche bei.

Das ca. 577?m² große Grundstück bietet mit einem gepflegten Garten ausreichend Platz zur Erholung, zum Spielen oder für gärtnerische Aktivitäten. Eine schattige Gartenlaube mit Grillplatz und ein Geräteschuppen steht ebenfalls zur Verfügung. Dieses Outdoor Angebot schafft Raum zum Entspannen und bietet ideale Bedingungen für Aktivitäten im Freien. Hier lässt sich das Leben im Freien in vollen Zügen genießen.

Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus eine sehr gelungene Kombination aus durchdachtem Wohnkonzept, sinnvoller Flächennutzung und solider Ausstattung – ein Haus mit Substanz, Charakter und vielseitigem Potenzial – für Familien, die gemeinsam leben, arbeiten oder flexibel wohnen möchten.

Die Lage ist ruhig und familienfreundlich, mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie den öffentlichen Nahverkehr. Auch für Berufspendler ist die Immobilie dank der Nähe zur B10, A8 und S-Bahn-Anbindung in fußläufiger Nähe besonders attraktiv.

Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Haus bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ?????????: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

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

Ötlingen ist ein westlich gelegener Stadtteil von Kirchheim unter Teck (PLZ 73230) im Landkreis Esslingen. Mit seiner Lage nur rund 2,5?km vom Stadtzentrum entfernt und eingebettet in eine grüne Umgebung bietet Ötlingen eine hervorragende Mischung aus Stadtnähe und naturnahem Wohnen. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Der Ort verfügt über einen eigenen S-Bahn-Halt an der Teckbahn, an dem die Linie S1 im 30-Minuten-Takt Richtung Stuttgart verkehrt (Fahrzeit ca. 40 Minuten). Mehrere Buslinien (u.?a. 161, 163, 164) verbinden den Stadtteil mit Kirchheim und den umliegenden Gemeinden. Autofahrer profitieren von der Nähe zur B10 und A8 sowie einem Park+Ride-Platz am Bahnhof. Innerhalb Ötlings sind Supermärkte, Apotheke, Schule, Kindergarten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar. Zusätzlich laden zahlreiche Spazier- und Radwege in der Umgebung zur Naherholung ein, was den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Berufspendler macht.

??????? ????????: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 197.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

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

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

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