

Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

# Vielseitiges und gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Número da propriedade: 25364015



PREÇO DE COMPRA: 625.000 EUR • ÁREA: ca. 172,69 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6.5 • ÁREA DO TERRENO: 577 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25364015                                             |
| Área                   | ca. 172,69 m <sup>2</sup>                            |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 6.5                                                  |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1981                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 625.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 81 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Varanda                                          |

Número da propriedade: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 197.60 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 27.06.2035          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1981                     |

Número da propriedade: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## O imóvel

**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<br>Sollzins | effektiver<br>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

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**DEKRA**  
DEKRA Standard  
Zustandsbewertung für  
Immobilienbewertung  
21. März 2024 / 2024  
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

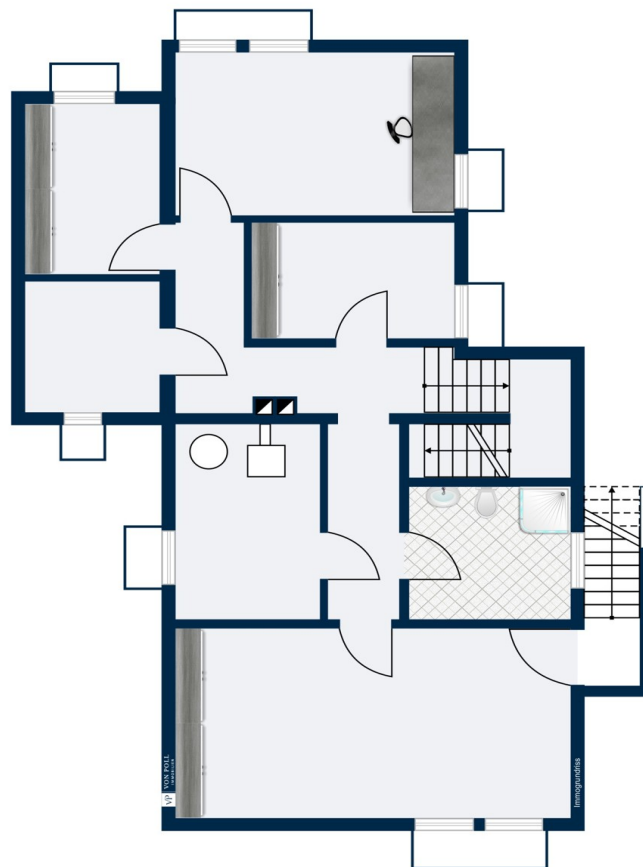
www.von-poll.com

Número da propriedade: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei separate Einheiten:

Das Haupthaus bietet 4,5 gut geschnittene Zimmer mit 117,38 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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?m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 197.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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