

Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## Zentrumsnahe 3-Zimmer-Wohnung - sehr gepflegt mit viel Komfort

Objektnummer: 25364017



KAUFPREIS: 300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25364017 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25364017 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25364017       |
| Wohnfläche   | ca. 82 m²      |
| Zimmer       | 3              |
| Schlafzimmer | 1              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1984           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 300.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25364017 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 124.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.12.2027     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1984           |

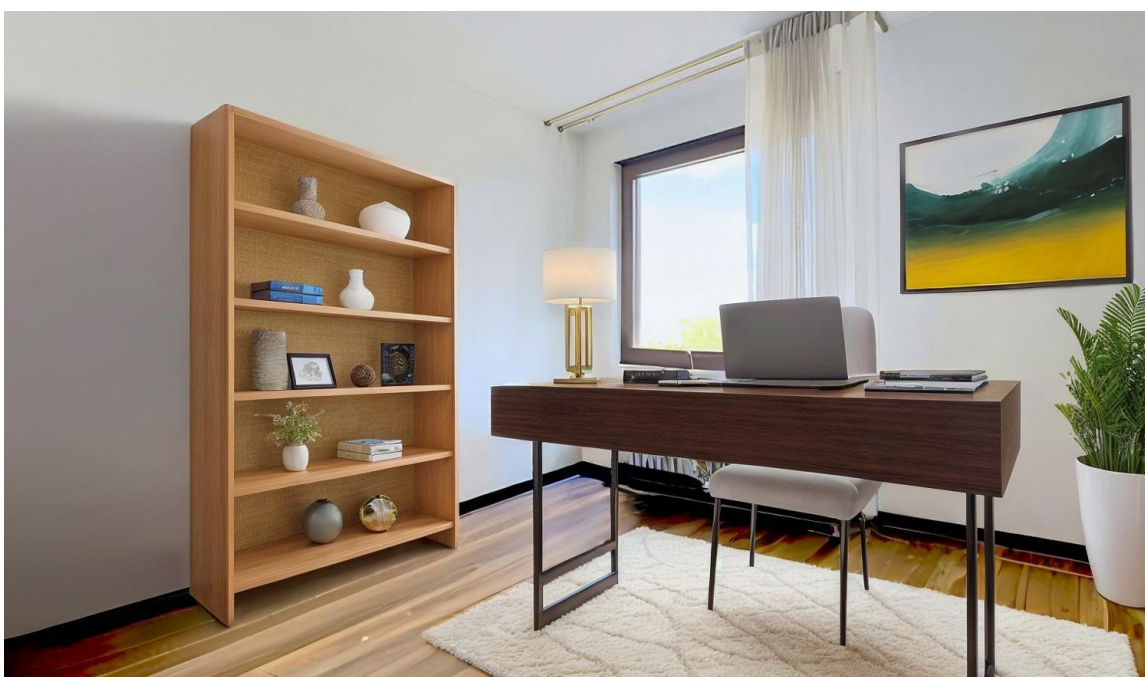
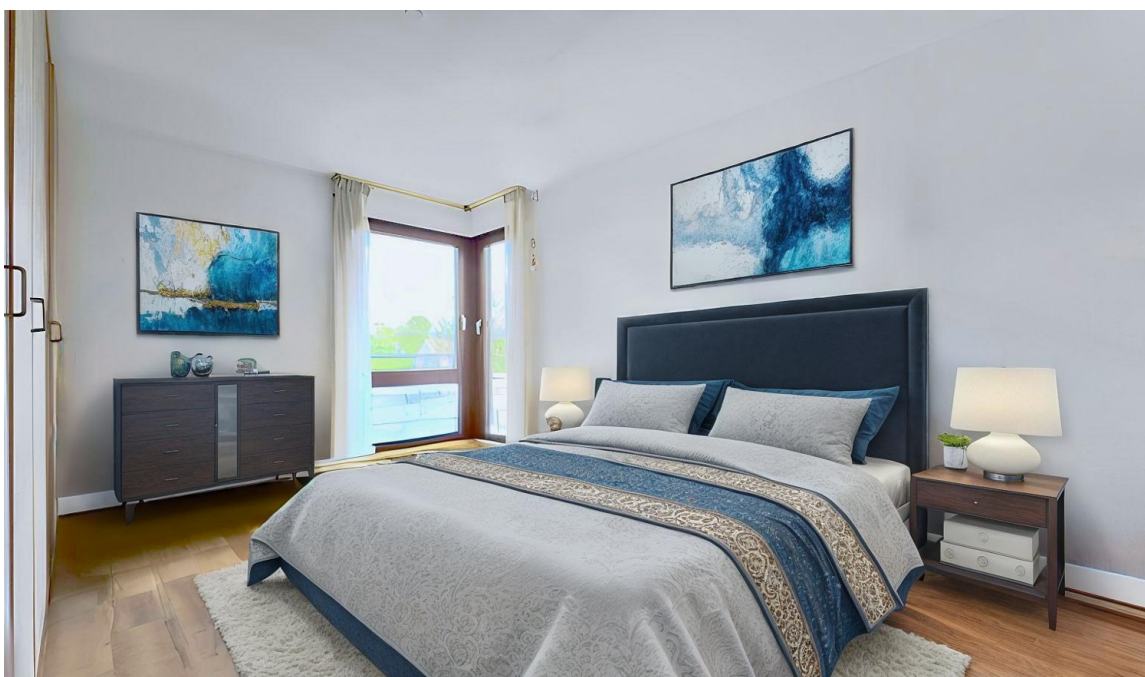
Objektnummer: 25364017 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364017 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364017 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364017 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364017 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



VP VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA Standard  
Zertifizierung für  
Immobilienmakler  
21. März 2024  
DIN EN ISO 19011:2018

Capital  
MARKT ADRESS  
TOP-MAKLER  
Top-Makler Nürtingen  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Kirchheim unter Teck  
10.000 € Bonus  
1.000 € Bonus

BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2025

Gold Partner  
Seit 2015  
imm 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 IN THE WORLD

www.von-poll.com

Objektnummer: 25364017 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25364017 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Kirchheim unter Teck.

Diese sehr attraktiv geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 13 Einheiten, erbaut im Jahr 1984. Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zur belebten Innenstadt und gleichzeitig durch ein ruhiges Wohnumfeld – eine Kombination, die in Kirchheim nicht oft zu finden ist.

Die Wohnung bietet mit rund 83?m<sup>2</sup> einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ist offen gestaltet und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht. Das Raumangebot umfasst ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Zwei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie - der erste, vom Wohnzimmer aus zugängliche Balkon ist südöstlich ausgerichtet und lädt mit unverbaubarem Blick zur Burg Teck zum Verweilen ein. Der zweite Balkon ist vom Schlafzimmer aus begehbar, schmal geschnitten und bietet sich ideal als praktischer Außenbereich an – etwa für einen kleinen Kräutergarten.

Das Badezimmer ist mit Dusche und Waschbecken ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Beide Sanitärräume sowie die Küche stammen noch aus dem Baujahr und sind mit runden Mosaikfliesen belegt. Mit überschaubarem Aufwand lassen sich hier zeitgemäßer Komfort und ein modernes Wohnambiente schaffen.

Die Ausstattung umfasst in den Wohnräumen doppelverglaste Fenster mit Rolladen Beschattung. Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand. Ein nahezu barrierefreier Zugang über das Treppenhaus mit Aufzug ist gegeben.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein abgeschlossener Kellerraum. Darüber hinaus stehen eine gemeinschaftliche Waschküche und ein Trockenraum zur Verfügung.

Ein großer Pluspunkt sind bereits umgesetzte Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten. Dies betrifft nicht nur die Heizungsanlage sondern auch das Flachdach, der Personenaufzug und den Balkon. Dies bringt Ihnen eine seltene Investitionssicherheit in eine ausgesprochen freundliche Hausgemeinschaft. Zudem sorgt sich ein professioneller

Hausmeisterservice um die Pflege und Instandhaltung der Anlage.

Diese Wohnung bietet Ihnen in zentraler Lage einen Rückzugsort mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Ideal für Paare, Singles oder kleine Familien, die eine ausgesprochen gute Lage zu schätzen wissen und offen für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen sind.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25364017 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## Ausstattung und Details

- Sanierung Balkon (2023)
- Erneuerung Heizung (2018)
- Erneuerung Aufzug (2012)
- Sanierung Flachdach (2012)
- Vinyl-Parkett in den Wohnräumen
- 2 Balkone in Südostausrichtung und Nordostausrichtung
- Einbauküche
- Stellplatz in der Tiefgarage

**Objektnummer: 25364017 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25364017 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
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 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.

Objektnummer: 25364017 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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