

Kirchheim unter Teck – Ötlingen

# Gepflegtes Reihenhaus mit Garage in ruhiger Lage

Objektnummer: 25364012



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 180 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25364012                 |
| Wohnfläche   | ca. 127,6 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 5.5                      |
| Schlafzimmer | 4                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1985                     |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage           |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 425.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Reihenmittel                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2012                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 28 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 116.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 11.05.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1985              |



Objektnummer: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

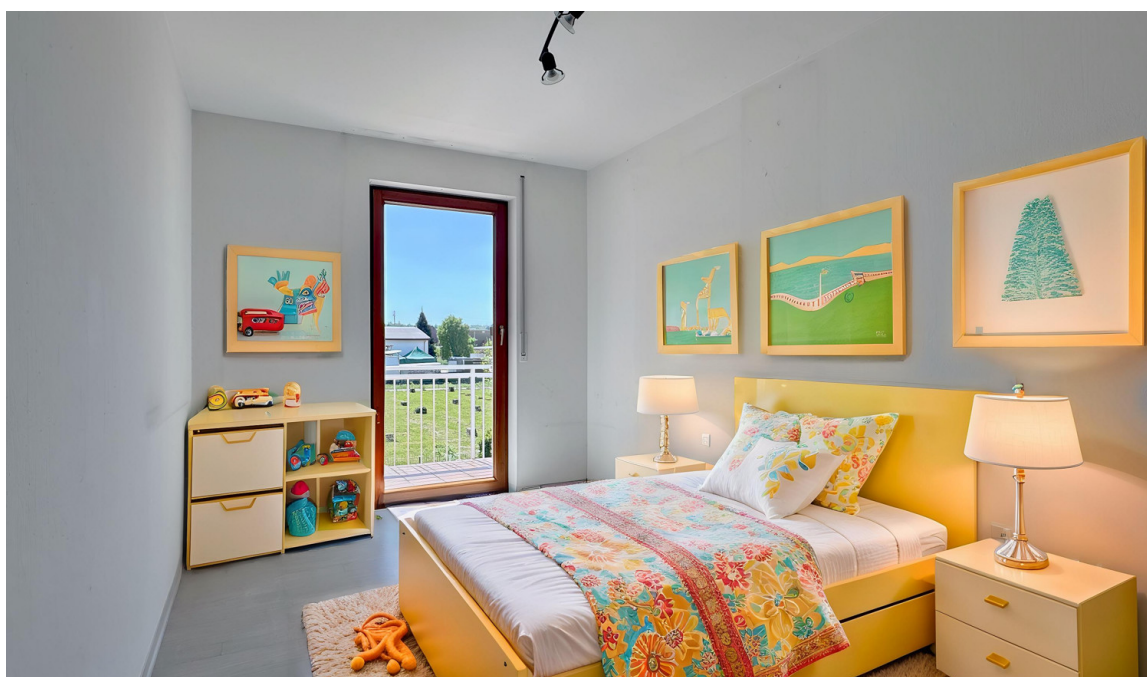
## Die Immobilie





Objektnummer: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Die Immobilie



## 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 €                                       |                        |                          |
| <b>3,26% p.a.</b>                                                                  |                        |                          |
| effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollrendebindung<br>3,19% p.a. gebundener Sollzins |                        |                          |
| Sollzinsbindung                                                                    | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>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!



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



Objektnummer: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



VON POLL  
IMMOBILIEN

DEKRA Standard  
Zertifizierung für  
2019  
Standard 019 / 219  
Immobilien

Capital  
HABER KOMPASS  
2023  
Top-Makler Nürtingen  
★★★★★  
Preisliste für  
von Poll Immobilien  
Kirchheim unter Teck  
07021-50 44 88 0  
07021-50 44 88 0

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

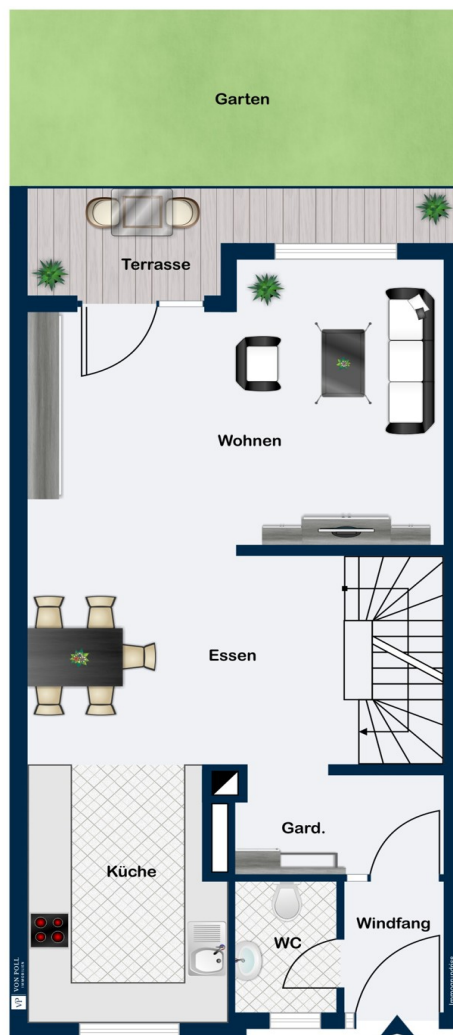
Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

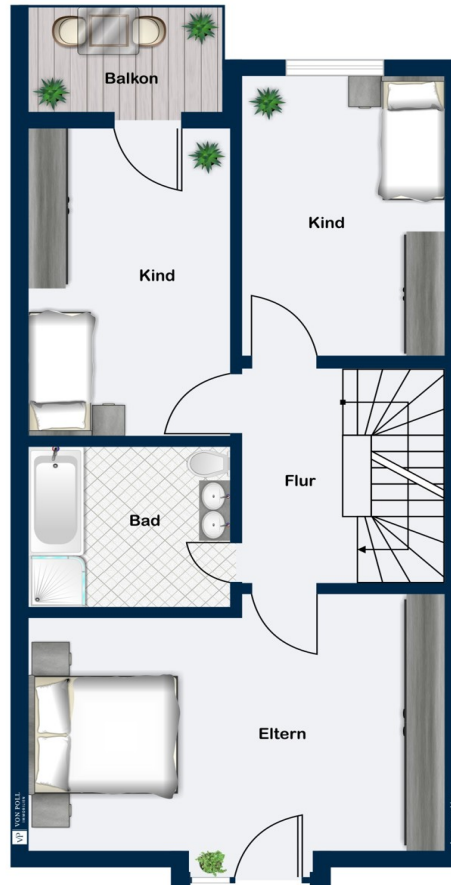
www.von-poll.com

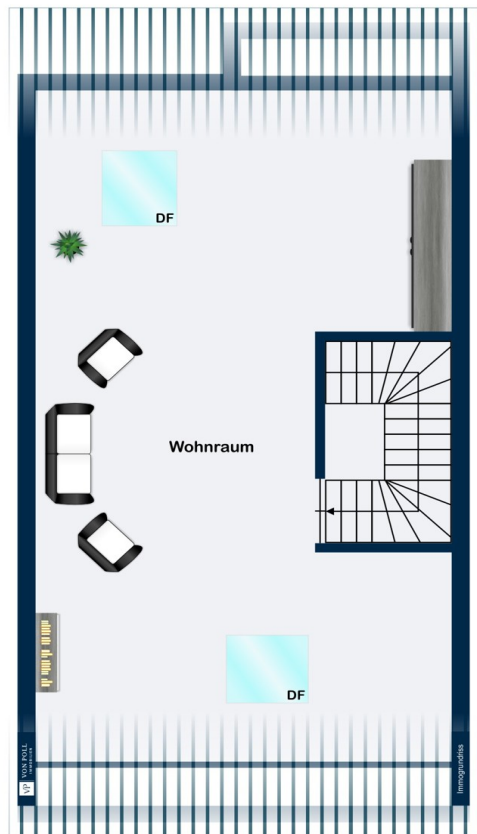
Objektnummer: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

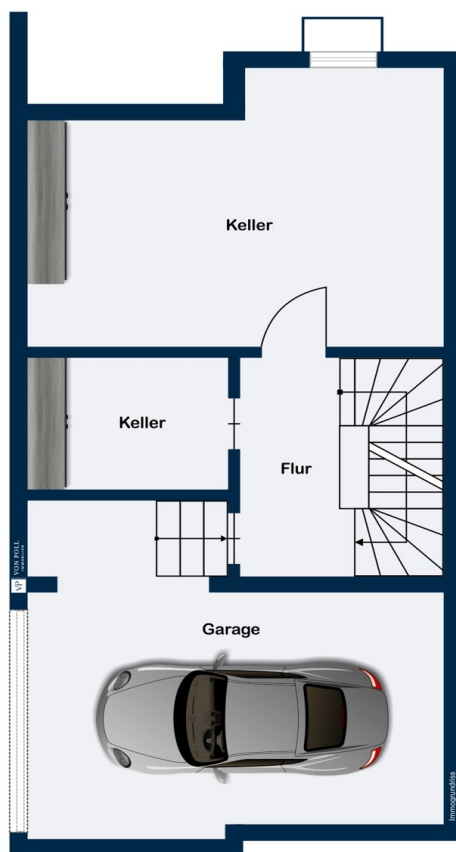
## Grundrisse











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: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen**

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25364012 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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