

Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Modernisierte Doppelhaushälfte mit Pool, schönem Grundstück in ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 25364027



PREZZO D'ACQUISTO: 624.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123,39 m² • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 419 m²

CODICE OGGETTO: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25364027
Superficie netta	ca. 123,39 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6.5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	624.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 24 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.08.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	218.02 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956

CODICE OGGETTO: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

La proprietà

**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 €

3,56% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand 05.08.2025

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

Bäume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**



**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
DEKRA Standard
Zustandsgutachten für
Immobilienbewertung
21. März 2019 / 2019
www.dekra.de

Capital
MARKT ADRESS
TOP-MAKLER
Top-Makler Nürtingen
★★★★★
Hochschule für
von Poll Immobilien
Kirchheim unter Teck
www.vonpoll.de

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

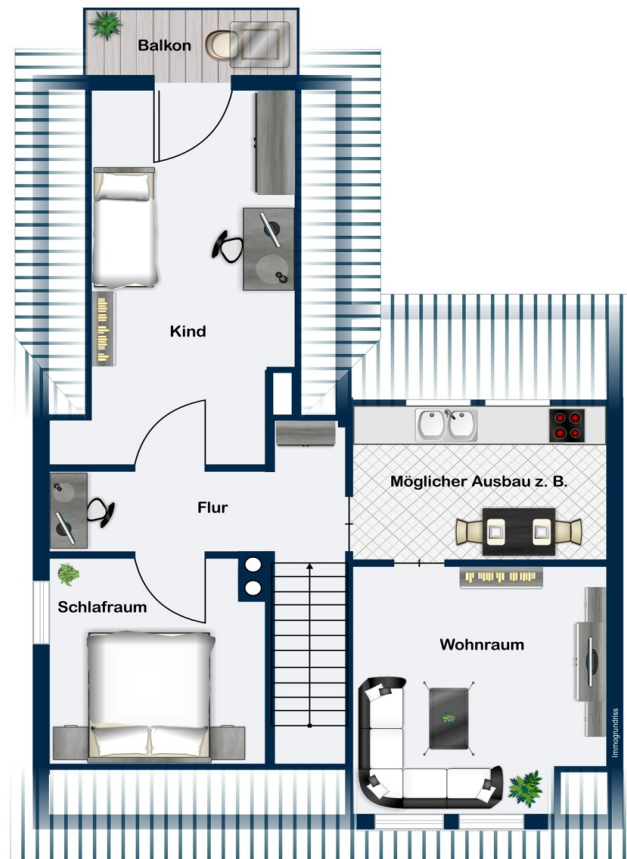
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Una prima impressione

Harmonisch wohnen im Nägelestal – Ruhe, Komfort und Nähe zur Stadtmitte

Inmitten des idyllischen Nägelestals erwartet Sie ein echtes Wohnjuwel: Diese geschmackvoll modernisierte Doppelhaushälfte verbindet das Beste aus zwei Welten – die Ruhe einer gewachsenen Wohnlage mit der direkten Nähe zur Stadt. Ein Zuhause, das mehr ist als vier Wände – ein Ort zum Ankommen, Leben und Wohlfühlen.

Die Lage? Herrlich entspannt und dennoch hervorragend angebunden: Nur wenige Minuten trennen Sie vom S-Bahn-Anschluss und der Autobahn A8 – ideal für Pendler oder Ausflügler. Auch das Ludwig-Uhland-Gymnasium ist fußläufig erreichbar – ein echtes Plus für Familien mit schulpflichtigen Kindern.

Auf rund 123?m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 419?m² bietet dieses Haus zahlreiche Möglichkeiten – für Paare, Familien oder Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Insgesamt 6,5 vielseitig nutzbare Räume, darunter vier helle Schlafzimmer, schaffen Raum für Individualität und Rückzug gleichermaßen.

Ein Highlight ist das hochwertig modernisierte Badezimmer – stilvoll, funktional und auf dem neuesten Stand der Technik. Es wird ergänzt durch ein praktisches Duschbad mit WC – perfekt für Ihre Gäste aus nah und fern.

Im ausgebauten Dachgeschoss eröffnet sich weiterer Gestaltungsspielraum: Ein vorhandener Wasseranschluss in einem der Zimmer ermöglicht die unkomplizierte Einrichtung einer weiteren Küche oder eines zusätzlichen Badezimmers – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Der Wohnbereich im Erdgeschoss empfängt Sie mit Großzügigkeit, Helligkeit und direktem Zugang zur neu überdachten Terrasse. Der liebevoll gestaltete Garten wird mit seiner modernen Pool-Anlage zur privaten Oase – ein Rückzugsort, der Urlaubsgefühle im Alltag verspricht.

Die neuwertige, maßgefertigte Einbauküche fügt sich nahtlos in das stilvolle Raumkonzept ein und erfüllt hohe Ansprüche – inklusive hochwertiger Elektrogeräte und cleverer Stauraumlösungen.

Ergänzt wird das Angebot durch einen modernen Geräteschuppen sowie einen großzügigen Carport – Komfort, der den Alltag erleichtert.

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1956 erbaut und 1976 durch einen massiven Anbau erweitert. Seitdem wurde es kontinuierlich gepflegt und modernisiert – was sich deutlich im hervorragenden Gesamtzustand widerspiegelt. Das Dach mit seinen engobierten Ziegeln sowie die dazugehörige Dämmung stammen aus dem Jahr 2005, während die Fassade teilweise gedämmt und vollständig gestrichen wurde. Zusammen mit der zentral gesteuerten Heizungsanlage gewährleistet dies modernen Wohnkomfort.

Ein Zuhause, das durch Atmosphäre und Qualität überzeugt: Hier verbinden sich zeitloses Design und solide Bauweise zu einem naturnahen, harmonischen Wohnraum – eingebettet in eine Lage, die Geborgenheit schenkt und zugleich mit hervorragender Anbindung überzeugt.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den vielen liebevollen Details und dem besonderen Wohnkomfort.

CODICE OGGETTO: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Dettagli dei servizi

Übersicht aller Modernisierungen:

- 2005 Dach mit engobierten Dachziegel und Dämmung
- 2008 Fenster
- 2011 Carport und Geräteschuppen
- 2016 Pool-Anlage
- 2023 Heizungsanlage
- 2023 Bad und Sanitär
- 2023 Dämmung Fassade (Anbau)
- 2023 Einbauküche
- 2024 Außenanlage
- 2024 Garten und Außenanlage
- 2024 Terrassenüberdachung
- 2025 Pool-Anlagentechnik

CODICE OGGETTO: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Tutto sulla posizione

Kirchheim unter Teck besticht durch seine stabile und wachsende Bevölkerung sowie eine moderne Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Lebensumfeld bietet. Die Nähe zur Metropolregion Stuttgart verbindet urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität, während eine exzellente Bildungs- und Gesundheitsversorgung sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten das Wohlbefinden aller Generationen fördern. Die wirtschaftliche Stabilität der Stadt, geprägt von innovativen Branchen wie Technologie und Ingenieurwesen, schafft zudem eine verlässliche Grundlage für nachhaltige Wertsteigerungen im Immobilienmarkt.

Kirchheim's Stadtmitte, ein lebendiger und zugleich behaglicher Stadtteil, der mit seiner zentralen Lage und etablierten Infrastruktur Familien ein harmonisches Zuhause bietet. Hier treffen Tradition und modernes Leben aufeinander, eingebettet in eine Gemeinschaft, die Sicherheit und Zusammenhalt großschreibt. Die ausgewogene Mischung aus jungen Familien, Berufstätigen und Senioren schafft ein vielfältiges und lebendiges Umfeld, das durch kontinuierliche Modernisierungen und eine hervorragende Anbindung an Stuttgart und den Landkreis Esslingen zusätzlich an Attraktivität gewinnt.

Für Familien besonders wertvoll ist die unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen: Vom renommierten Ludwig-Uhland-Gymnasium bis hin zu Grundschulen und Kindergärten sind alle wichtigen Schulen in nur etwa zehn bis zwanzig Minuten fußläufig erreichbar. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht zudem einen bequemen Zugang zum S-Bahnhof Kirchheim (Teck) in nur acht Minuten zu Fuß sowie zu mehreren Buslinien, die eine flexible Mobilität gewährleisten. Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist durch zahlreiche Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken in der Nähe gesichert, die in rund zehn bis fünfzehn Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung bieten vielfältige Parks und Spielplätze, teilweise nur wenige Gehminuten entfernt, sowie Sportvereine und die Kreissporthalle ein abwechslungsreiches Angebot, das Kinder und Eltern gleichermaßen begeistert. Ergänzt wird das Angebot durch charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Diese Kombination aus sicherer Umgebung, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Kirchheim-Stadtmitte zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Erholen legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen lebendigen Lebensraum, der Geborgenheit und Perspektive für die ganze Familie bietet.

CODICE OGGETTO: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 218.02 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODICE OGGETTO: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com