

Kirchheim unter Teck – Ötlingen

# Attraktive, moderne 3,5-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25364022



KAUFPREIS: 294.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25364022 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

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

Objektnummer: 25364022 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25364022                |
| Wohnfläche   | ca. 81,5 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 4                       |
| Zimmer       | 3.5                     |
| Schlafzimmer | 2                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1971                    |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage          |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 294.500 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25364022 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 114.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.01.2029     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1971           |

Objektnummer: 25364022 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25364022 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364022 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

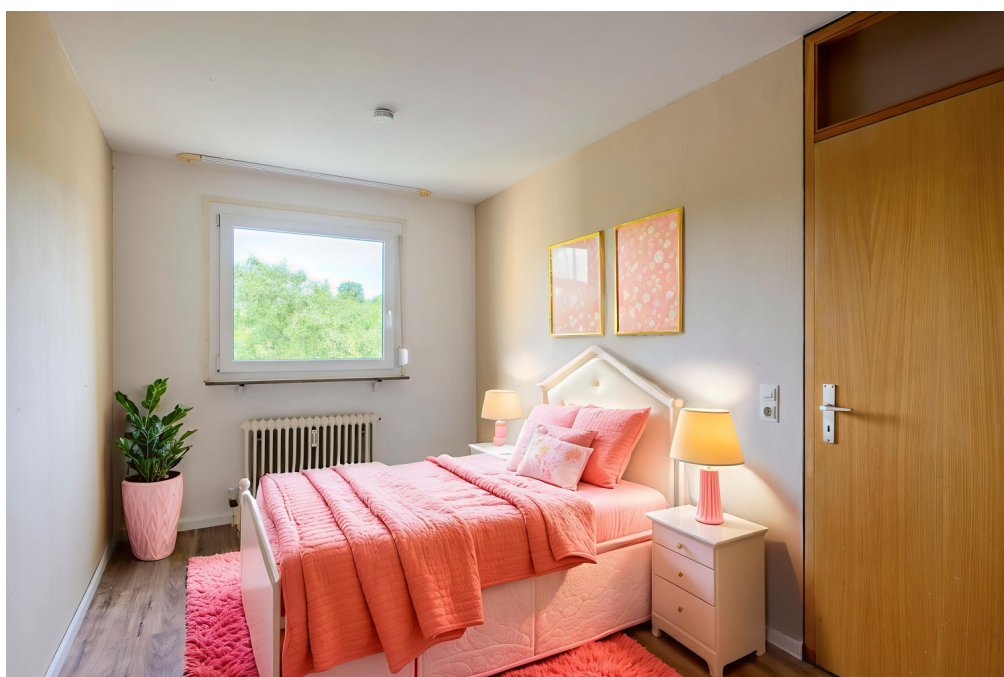
## Die Immobilie





Objektnummer: 25364022 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25364022 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364022 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25364022 - 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 €

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

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>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**

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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  
Kaufverträge  
21 Punkte  
Standort: 08/11/2024  
www.dekra.de

**Capital**  
MARKT ADRESS  
TOP-MAKLER  
Top-Makler Nürtingen  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Kirchheim unter Teck  
08.08.2024

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

**Gold Partner**  
Seit 2015  
Immo  
Scout24

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

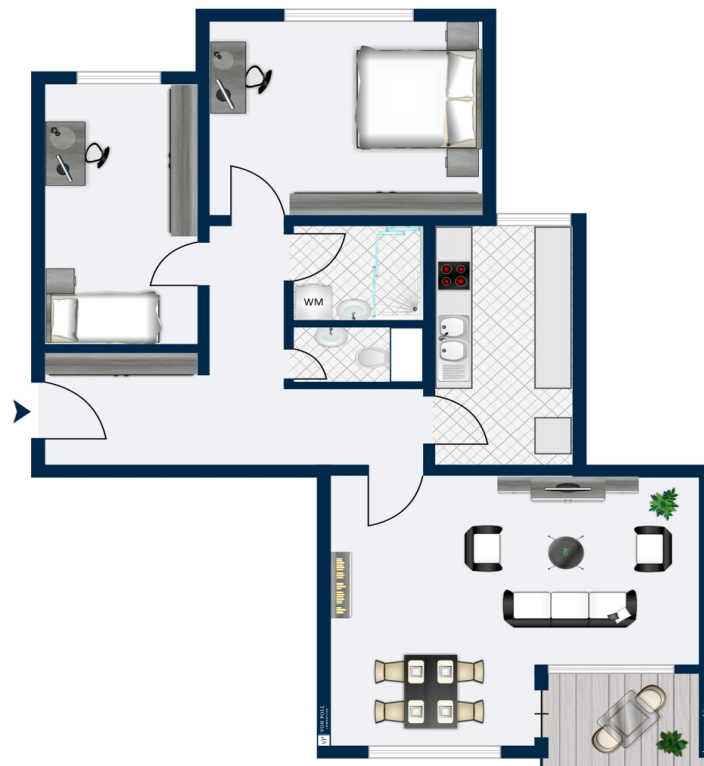
Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

www.von-poll.com

Objektnummer: 25364022 - 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: 25364022 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive und modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1971 überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine Wohnfläche von ca. 81,57m<sup>2</sup> und einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard. Ideal für Paare, Singles oder kleine Familien bietet sie ein sofort bezugsfertiges Zuhause – ganz ohne Renovierungsaufwand.

Im Jahr 2023 wurde die Wohnung umfassend modernisiert: Alle Bodenbeläge wurden durch einen hochwertigen, pflegeleichten Vinylboden ersetzt, der den Räumen eine moderne und einladende Atmosphäre verleiht. Das Badezimmer wurde vollständig erneuert und mit einer ebenerdigen Dusche und einem stilvollen Waschbecken ausgestattet. Auch das separate WC wurde im Zuge der Sanierung neu gestaltet. Die separate Küche wurde mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die sowohl funktional als auch optisch überzeugt. Ein hochwertiger, freistehender Edelstahl-Kühlschrank ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten und rundet das stimmige Gesamtbild der Küche stilvoll ab.

Das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum Süd-Balkon – ein idealer Ort, um sonnige Stunden im Freien zu genießen. Das ruhige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen, während ein weiteres Zimmer flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Das Gebäude wird kontinuierlich modernisiert und präsentiert sich sehr gepflegt. Die Fenster wurden 2001 durch isolierverglaste Kunststofffenster ersetzt, die Fassade wurde vor 2009 mit einem neuen Anstrich versehen. Die Heizungsanlage sowie der Aufzug wurden ebenfalls im Jahr 2009 erneuert. Der Aufzug ermöglicht einen bequemen und barrierearmen Zugang bis ins 4. Obergeschoss.

Ein Kfz-Stellplatz in einer nahegelegenen Garage ist im Kaufpreis enthalten – ein komfortabler Pluspunkt für alle, die Wert auf einen festen und geschützten Parkplatz legen.

Diese Wohnung kombiniert moderne Ausstattung, eine angenehme Wohnlage und einen durchdachten Grundriss zu einem attraktiven Gesamtpaket. Ob zur Eigennutzung oder als Investition – hier erwartet Sie eine Immobilie in ausgezeichnetem Zustand zum sofortigen Einziehen. Gerne stellen wir Ihnen die Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung vor.

Objektnummer: 25364022 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Ausstattung und Details

Auflistung erfolgter Modernisierungsmaßnahmen mit Jahresangabe

- Kunststoff-Fenster (weiss) getauscht im Jahr 2001
  - Fassadensanierung vor 2009
  - Erneuerung des Bodenbelages in den Treppenhäusern im Jahr 2009
  - Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2009
  - Sanierung des Aufzugs im Jahr 2009
  - Neue Wasseruhren im Jahr 2012
  - Austausch der Fenster in allen Treppenhäusern im Jahr 2017
  - Renovierung der Vorflure im Jahr 2017
  - Warm- und Kaltwasserzähler ausgetauscht im Jahr 2017
  - Mauerrenovierungsarbeiten in den Gemeinschaftsräumen und –  
Fluren im UG im Jahr 2018
  - Austausch/Montage neuer Lampen im Treppenhaus und den Kellerräumen  
Ausführung in LED mit Sensor (Keine Lichtschalter mehr)
  - Sanierung der Lichtschächte im Jahr 2022
  - Strang Sanierung. Erneuerung der waagerechten Wasserleitung  
im Untergeschoss im Jahr 2023
  - Erneuerung des Warmwasserspeicher der Heizanlagen im Jahr 2024
- Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung:
- Neuer Vinylboden in allen Räumlichkeiten im Jahr 2023
  - Neues Badezimmer und WC im Jahr 2023
  - Neue Einbauküche im Jahr 2023

Objektnummer: 25364022 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## 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: 25364022 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
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: 25364022 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## 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)