Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

Modernisierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit großem Garten

Property ID: 25364029

PURCHASE PRICE: 463.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 139,84 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 430 m^2

Property ID: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

At a glance

Property ID	25364029
Living Space	ca. 139,84 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1967
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	463.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 39 m²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

Energy Data

Type of heating	Stove
Energy Source	wood
Energy certificate valid until	30.09.2035

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	465.37 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

The property

Property ID: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

The property

Property ID: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

The property

Property ID: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

The property

Property ID: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

The property

Property ID: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

The property

Property ID: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

Floor plans

Image not found or type unknown

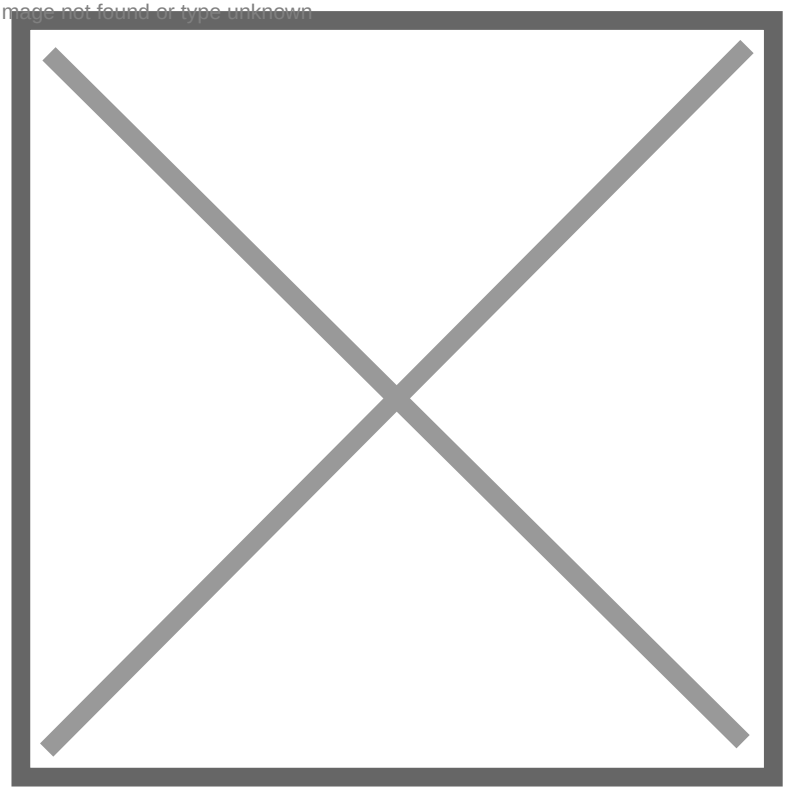


Image not found or type unknown

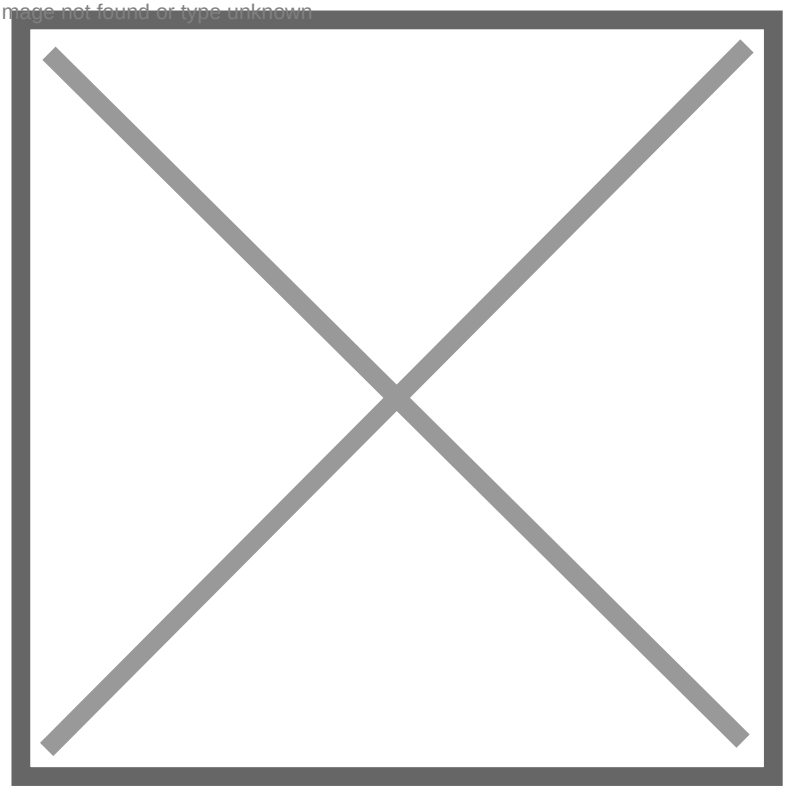


Image not found or type unknown

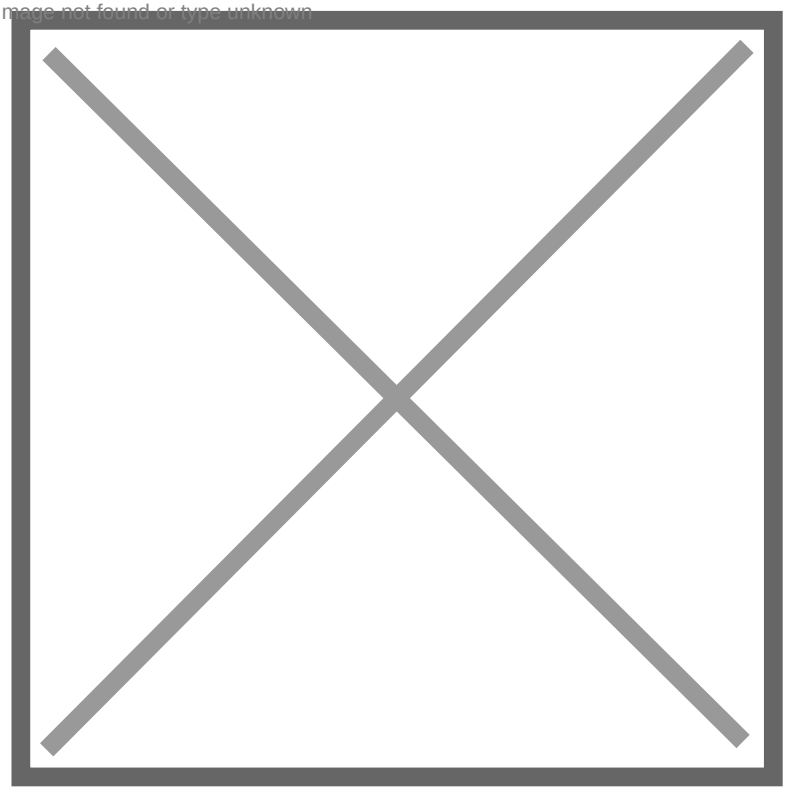
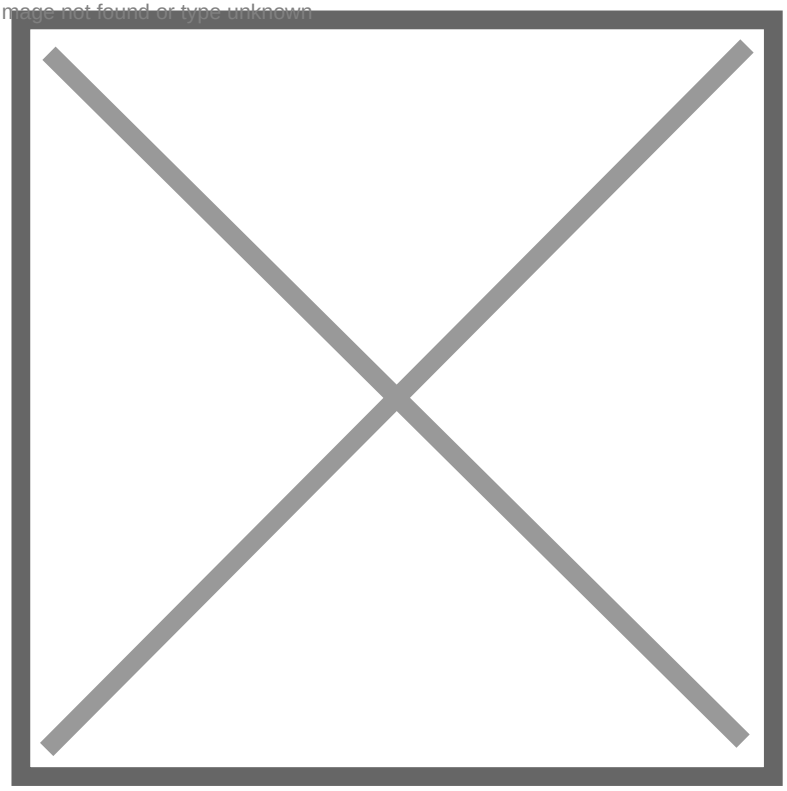


Image not found or type unknown



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

A first impression

Diese 1967 erbaute Doppelhaushälfte begeistert durch ihre großzügige Raumaufteilung, das ca. 430 m² große Grundstück und ein enormes Potenzial für individuelle Wohnideen. Mit rund 140 m² Wohnfläche auf drei Ebenen bietet sie die ideale Basis für alle, die sich ein Zuhause nach ihren ganz eigenen Vorstellungen schaffen möchten – ein Ort, an dem man sich wohlfühlt und der Raum für Entwicklung bietet.

Im Erdgeschoss erwarten Sie zwei großzügige, lichtdurchflutete Räume, die derzeit offen als Wohn- und Essbereich genutzt werden. Die offene Gestaltung schafft ein einladendes, wohnliches Ambiente und ist wie gemacht für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.
Die Küche ist mit einer älteren Einbauküche ausgestattet – funktional, aber bereit für eine Erneuerung, um heutigen Ansprüchen an Komfort und Design gerecht zu werden.

Insgesamt verfügt das Haus über sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer sowie zwei Bäder, die individuell modernisiert und Ihrem persönlichen Stil angepasst werden können.
Im Dachgeschoss steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das aktuell als Schlafzimmer genutzt wird – es eignet sich aber ebenso gut als Büro oder gemütliches Gästezimmer. Ergänzt wird die Etage durch eine praktische Abstellkammer direkt unterm Dach – ideal für zusätzlichen Stauraum.
Im Untergeschoss bietet ein großzügiges Hobbyzimmer viel Platz für Freizeitaktivitäten oder ein Homeoffice, ergänzt durch eine praktische Waschküche, die das Raumangebot perfekt abrundet.

Die Ausstattung entspricht dem Baujahr und lädt zu einer umfassenden Modernisierung ein. Die derzeit vorhandene Einzelofenheizung ist nicht mehr zeitgemäß und sollte durch ein modernes, effizientes Heizsystem ersetzt werden.

Ein besonderes Highlight ist der in einigen Räumen erhaltene Parkettboden, der – nach einer fachgerechten Aufarbeitung – wieder seinen warmen, natürlichen Glanz entfalten kann. Die meisten Fenster wurden bereits 2004 durch zweifach verglaste Schallschutzfenster ersetzt – eine wertvolle Modernisierung, insbesondere mit Blick auf die nahegelegene Umgehungsstraße, die durch eine Schallschutzwand wirkungsvoll abgeschirmt ist.

Das ca. 430 m² große Grundstück ist ein echtes Schmuckstück: Der großzügige Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Spielparadies für Kinder, grüne Oase zum Entspannen oder für den eigenen Gemüseanbau. Ein bereits angelegter Sitzplatz lädt in den Sommermonaten zum Verweilen und Genießen ein.

Die Doppelhaushälfte liegt im beliebten „Raunerviertel“, das mit einer sehr guten Infrastruktur überzeugt. Das Wohnumfeld ist ruhig, familienfreundlich und alltagstauglich – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Diese Immobilie ist ideal für Käufer:innen, die gestalterische Freiheit schätzen und ein Haus mit solider Substanz und großem Potenzial suchen. Die flexible Raumstruktur, der weitläufige Garten, das zusätzliche Zimmer im Dachgeschoss und die attraktive Lage machen diese Doppelhaushälfte zu einer wunderbaren Gelegenheit – sowohl für größere Familien als auch für Paare oder handwerklich versierte Eigennutzer:innen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten inspirieren, die dieses Haus für Ihre Wohnträume bereithält.

Property ID: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

All about the location

Kirchheim unter Teck gehört zu den besonders gefragten Wohnorten im Großraum Stuttgart. Die Stadt überzeugt durch eine gelungene Kombination aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld. Mit einer stabil wachsenden Bevölkerung, einem breit gefächerten Bildungs- und Betreuungsangebot sowie einer lebendigen Innenstadt bietet Kirchheim ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und Berufstätige.

Die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an die Autobahn A8 sowie die Nähe zum Flughafen und zur S-Bahn-Strecke macht Kirchheim auch für Pendler attraktiv. Gleichzeitig bietet die Stadt ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot, gut ausgebaute Rad- und Spazierwege sowie zahlreiche Sport- und Vereinsmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind flächendeckend vorhanden.
Die naturnahe Umgebung mit Streuobstwiesen, Wanderwegen und Naherholungsgebieten rundet die hohe Lebensqualität ab.

Diese ausgewogene Mischung aus Lagevorteilen, Infrastruktur und Lebensqualität macht Kirchheim unter Teck zu einem Wohnort mit langfristiger Perspektive.

Property ID: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 465.37 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.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.

Property ID: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck
Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0
E-Mail: kirchheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com