

Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Gepflegte 3,5-Zimmer-Gartenwohnung in attraktiver Lage von Ötlingen

????????? ??????????: 25364028



???? ??????: 295.000 EUR • ??????????: ca. 97,34 m² • ??????: 3.5

??????? ?????????: 25364028 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25364028 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25364028	????? ???????	295.000 EUR
???????????	ca. 97,34 m ²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3.5		
?????????? ??? ??????????	2		
??????????	1	????? ??????????????	2010
????? ??????????????	1982	????????? ??????????????	???????
		???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

??????? ???????: 25364028 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	144.02 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	28.08.2035	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1982

???????? ?????????: 25364028 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

?? ?????????



??????? ???????? : 25364028 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

?? ????????



??????? ?????????: 25364028 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

?? ????????



???????? ?????????: 25364028 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

?? ?????????



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!



www.von-poll-finance.com



VON POLL
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25364028 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



VP VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA Standard
Zertifizierung für
VP
Standard 019 / 219

Capital
HABER KOMPASS
Top-Makler Nürtingen
★★★★★
Hochschule für
von Poll Immobilien
Kirchheim unter Teck
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

??????? ?????????: 25364028 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

??? ?????? ??????????

Diese gepflegte 3,5 Zimmer-Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1982 bietet Ihnen auf rund 97 m² Wohnfläche eine durchdachte Aufteilung und ein behagliches Wohnambiente. Schon beim Betreten spürt man die angenehme, ruhige Atmosphäre des Hauses, das mit nur drei Parteien eine persönliche und familiäre Wohnsituation schafft.

Das helle, großzügig geschnittene Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Gemeinsam mit dem angrenzenden Essbereich – der mit einem elektrischen Rolladen ausgestattet wurde – eröffnet es den direkten Zugang zur Terrasse. Hier genießen Sie sonnige Stunden und kurze Wege ins Grüne. Auch vom Wohnzimmer aus gelangen Sie ins Freie, sodass sich der Übergang von innen nach außen besonders harmonisch gestaltet.

Ein echtes Highlight ist der gemeinschaftlich genutzte Garten: eine kleine grüne Oase, die zum Entspannen, Verweilen oder geselligen Beisammensein einlädt.

Die moderne Einbauküche, ergänzt durch eine praktische Speisekammer mit Tageslicht, bietet ideale Voraussetzungen für Hobbyköche und Alltagsgenießer. Zwei Schlafzimmer schaffen Flexibilität – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, die eine wohlige Wärme schafft.

Das Tageslichtbad mit Badewanne und Waschtisch sorgt für ein helles, freundliches Ambiente, während ein separates Gäste-WC mit Fenster zusätzlichen Komfort bietet. Viel Platz verspricht auch der sehr große Kellerraum, der sich perfekt als Stauraum nutzen lässt. Ein Garagenplatz im Duplexparker rundet das Angebot ab.

Das gesamte Wohnhaus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Eigentümer verwalten das Haus derzeit selbst, die Rücklagen beliefen sich zum 31.12.2024 auf ca. 27.000 €.

Die ruhige Wohnlage in Ötlingen überzeugt durch ihre ideale Kombination aus Erholung und Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der guten Anbindung an den Nahverkehr sowie an das regionale und überregionale Straßennetz sind Sie auch schnell in der Umgebung unterwegs.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen mit Terrasse, Garten und einer ruhigen, gepflegten Wohnumgebung zu schätzen wissen.

Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst von dieser besonderen Wohnung zu überzeugen. Vereinbaren Sie gern einen Termin – wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen.

??????? ?????????: 25364028 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

??? ??? ??? ???????????

Ötlingen ist ein westlich gelegener Stadtteil von Kirchheim unter Teck (PLZ 73230) im Landkreis Esslingen. Mit seiner Lage nur rund 2,5?km vom Stadtzentrum entfernt und eingebettet in eine grüne Umgebung bietet Ötlingen eine hervorragende Mischung aus Stadtnähe und naturnahem Wohnen. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Der Ort verfügt über einen eigenen S-Bahn-Halt an der Teckbahn, an dem die Linie S1 im 30-Minuten-Takt Richtung Stuttgart verkehrt (Fahrzeit ca. 40 Minuten). Mehrere Buslinien (u.?a. 161, 163, 164) verbinden den Stadtteil mit Kirchheim und den umliegenden Gemeinden. Autofahrer profitieren von der Nähe zur B10 und A8 sowie einem Park+Ride-Platz am Bahnhof. Innerhalb Ötlings sind Supermärkte, Apotheke, Schule, Kindergarten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar. Zusätzlich laden zahlreiche Spazier- und Radwege in der Umgebung zur Naherholung ein, was den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Berufspendler macht.

??????? ???????: 25364028 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 144.02 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ?????????: 25364028 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com