

Kirchheim unter Teck – Jesingen

## 4,5-Zimmer-Maisonette mit traumhaftem Naturblick

???????? ??: 25364026



???? ??: 349.000 EUR • ??: ca. 90,08 m<sup>2</sup> • ??: 4.5

??????? ????????: 25364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Jesingen

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

???????? ??????????: 25364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Jesingen

?? ??? ??????

|                     |                          |                     |                       |
|---------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25364026                 | ????? ???????       | 349.000 EUR           |
| ????????????        | ca. 90,08 m <sup>2</sup> | ????????????        | ??????????            |
| ???????             | 2                        | ????????????        | Käuferprovision       |
| ????????            | 4.5                      |                     | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????? ???    | 3                        |                     | MwSt.) des            |
| ??????????          |                          |                     | beurkundeten          |
| ??????????          | 2                        |                     | Kaufpreises           |
| ????? ????????????? | 1996                     | ????? ????????????? | 2021                  |
| ????? ????????????? | 1 x ????????             | ????????            | ???????               |
|                     | ??????????               | ????????????        |                       |
|                     |                          | ???????             | ????????????????      |
|                     |                          |                     | ?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Jesingen

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

|                                                     |                       |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 97.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 09.01.2027            | ????????????<br>??????????????<br>??????????                                 | C             |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1996          |

???????? ??: 25364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Jesingen

?? ???????



???????? ??????????: 25364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Jesingen

?? ????????



???????? ??: 25364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Jesingen

?? ???????



???????? ??: 25364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Jesingen

?? ???????



???????? ??????????: 25364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Jesingen

?? ?????????



???????? ??: 25364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Jesingen

?? ???????



???????? ??????????: 25364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Jesingen

?? ?????????



VP

VON POLL  
FINANCE

## 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

??????? ?????????: 25364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Jesingen

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Kundenmeinungen der letzten 12 Monate

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

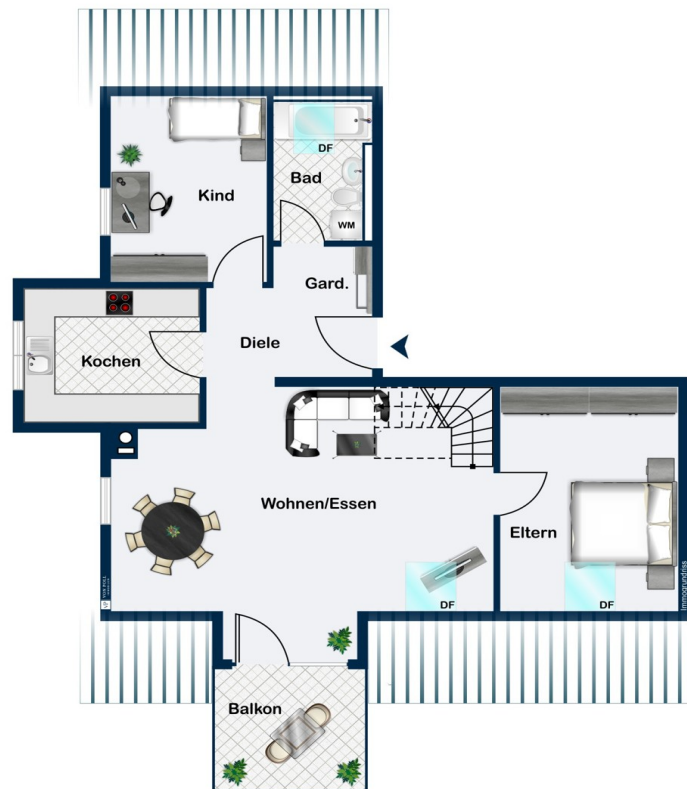
Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

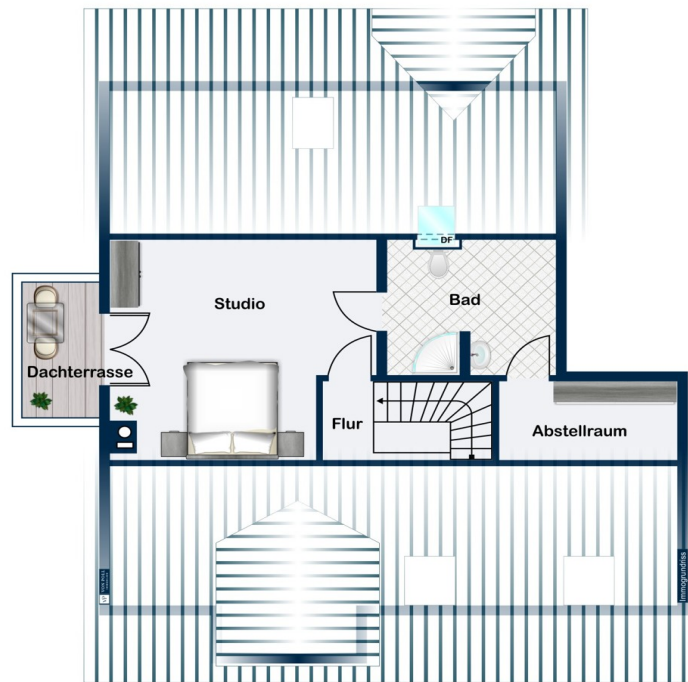
Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com

????????? ??????????: 25364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Jesingen

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ??????? ?? ?????????? ??? ??????? ??? ???????????.

???????? ??????????: 25364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Jesingen

## ??? ?????? ???????????

### Wohnen zwischen Stadt und Natur

Diese großzügige und charmante Maisonette-Wohnung aus dem Jahr 1996 besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt!

Die lichtdurchfluteten 4,5-Zimmer erstrecken sich über rund 90 Quadratmeter und bieten Ihnen eine offene und dennoch behagliche Raumaufteilung, die eine besonders gemütliche Atmosphäre schafft. Besonders der ausgebauter Dachstuhl im zweiten Obergeschoss verleiht der Wohnung eine unverwechselbare Note und macht sie zu einem echten Highlight.

Schon beim Betreten der Wohnung wird Sie die durchdachte Raumaufteilung begeistern. Große Fensterfronten lassen viel natürliches Licht herein und öffnen den Blick nach draußen.

Der einladende Dielenbereich führt Sie in den Wohn- und Essbereich, der besonders gemütlich wirkt und Ihnen den perfekten Ort zum Entspannen bietet. Hier können Sie sich mit Familie und Freunden treffen und die Zeit in angenehmer Atmosphäre genießen. Die separate Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des unteren Stockwerks ein – ideal für alle, die gerne in einer modernen, abgetrennten Kochumgebung arbeiten.

Der edle Laminatboden im Wohnbereich und die Fliesen in den übrigen Räumen schaffen eine behagliche Atmosphäre, die Wärme und Wohlgefühl ausstrahlt. Von hier aus gelangen Sie auch auf den sonnigen Westbalkon, der sich wunderbar in den Essbereich integriert und mit einer hochwertigen elektrischen Markise und einer Seitenmarkise ausgestattet ist. Genießen Sie entspannte Stunden mit unverbautem Blick ins Grüne über zwei Seiten.

Im unteren Bereich der Wohnung finden Sie zudem ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein helles Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Büro nutzen lässt. Ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne, Waschtisch und WC ergänzt das Raumangebot. Der praktische Waschmaschinenanschluss im Bad ermöglicht Ihnen, die Wäsche bequem direkt in der Wohnung zu erledigen.

Im oberen Stockwerk erwartet Sie ein großzügig ausgebautes Atelier, das sich perfekt als zusätzliches Schlafzimmer, Gäste- oder Rückzugszimmer eignet.

Ein weiteres Tageslicht-Duschbad mit Waschbecken und WC sorgt für zusätzlichen Komfort und schafft im oberen Bereich eine angenehme Eigenständigkeit zum unteren Wohnbereich. Zudem verfügt das Dachgeschoss über einen kleinen Nordbalkon, der einen wunderbar zurückgezogenen Ausblick bietet sowie über eine nützliche Abstellfläche im Dachbereich.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Haus mit nur sechs Parteien, was Ihnen eine angenehme, private Atmosphäre und eine harmonische Nachbarschaft garantiert.

Ein liebevoller Hausmeisterservice kümmert sich zuverlässig um die Wohnanlage, sodass Sie sich entspannt zurücklehnen können.

Ein Tiefgaragenstellplatz für Ihr Fahrzeug rundet das Angebot ab und ist im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung steht leer und kann daher sofort bezogen werden.

Wir laden Sie herzlich ein, diese besondere Wohnung in einem persönlichen Besichtigungstermin näher kennenzulernen.

???????? ??????????: 25364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Jesingen

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

- Schöne, sehr gepflegte Einbauküche mit Einbaugeräten von Bosch (in 2023 erneuert)
- Echtholz-Optik-Laminat in den Wohn- und Schlafräumen
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken WC und Waschmaschinenanschluss
- Tageslicht-Duschbad mit Waschtisch und WC im Dachgeschoss
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Gemütlicher West-Balkon mit elektrischer Markise (in 2022 installiert)
- Kleiner Balkon im Dachgeschoss
- zusätzlicher großzügiger Abstellraum im Dachgeschoss
- Geräumiger Tageslicht-Keller mit Stromversorgung
- Tiefgaragenstellplatz
- Mülltonnen im Aussenbereich
- Hausmeister-Service
- Wohneinheit mit nur 6 Parteien

???????? ??????????: 25364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Jesingen

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

Der Teilort Jesingen ist mit rund 3.600 Einwohnern nach Ötlingen der zweitgrößte Teilort der großen Kreisstadt Kirchheim unter Teck.

Die Verkehrsinfrastruktur lässt sich in Kirchheim unter Teck 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.

??????? ???????: 25364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Jesingen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.1.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 25364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Jesingen

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

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

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