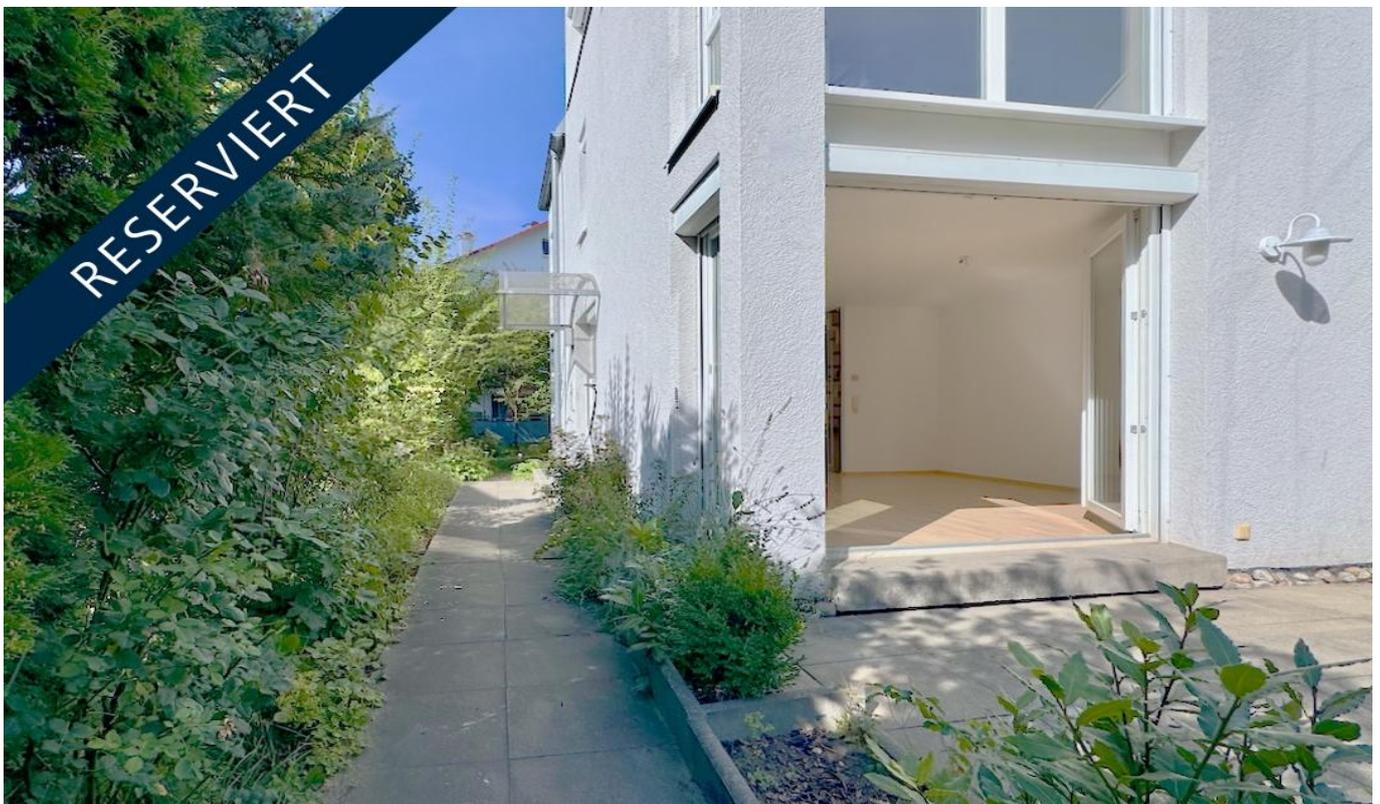


Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

# Charmante Garten-Maisonette im Haus-in-Haus Stil

Objektnummer: 24364014



KAUFPREIS: 396.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99,05 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 24364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

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

Objektnummer: 24364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	24364014
Wohnfläche	ca. 99,05 m <sup>2</sup>
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	396.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	117.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.05.2029	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Elektro		

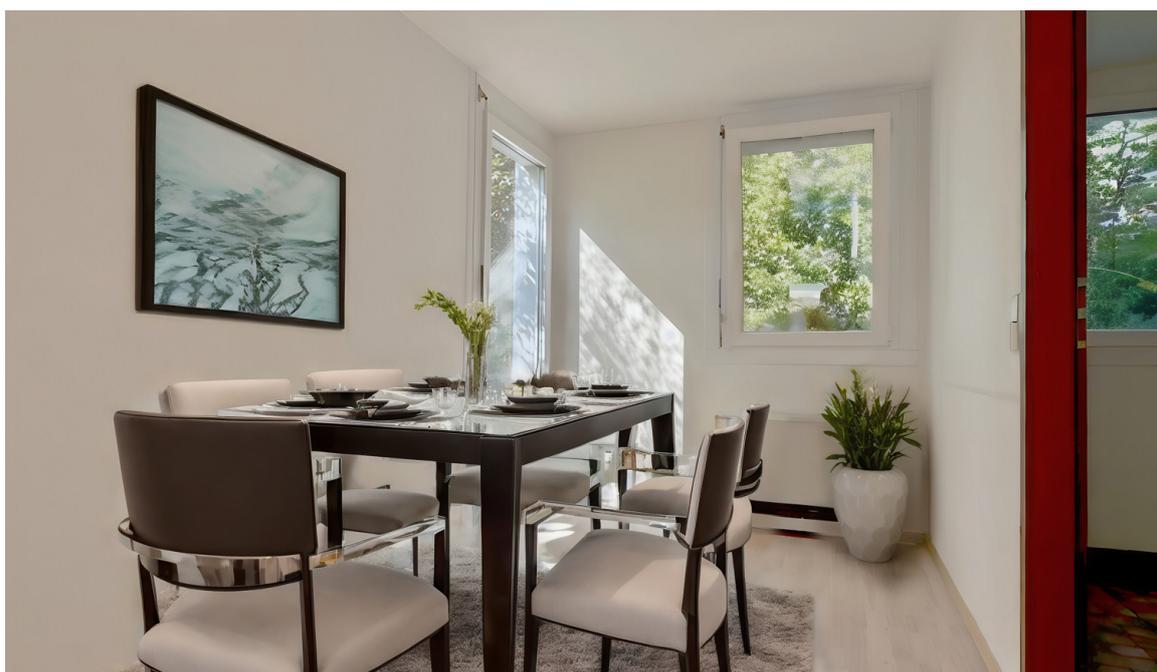
Objektnummer: 24364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## Die Immobilie



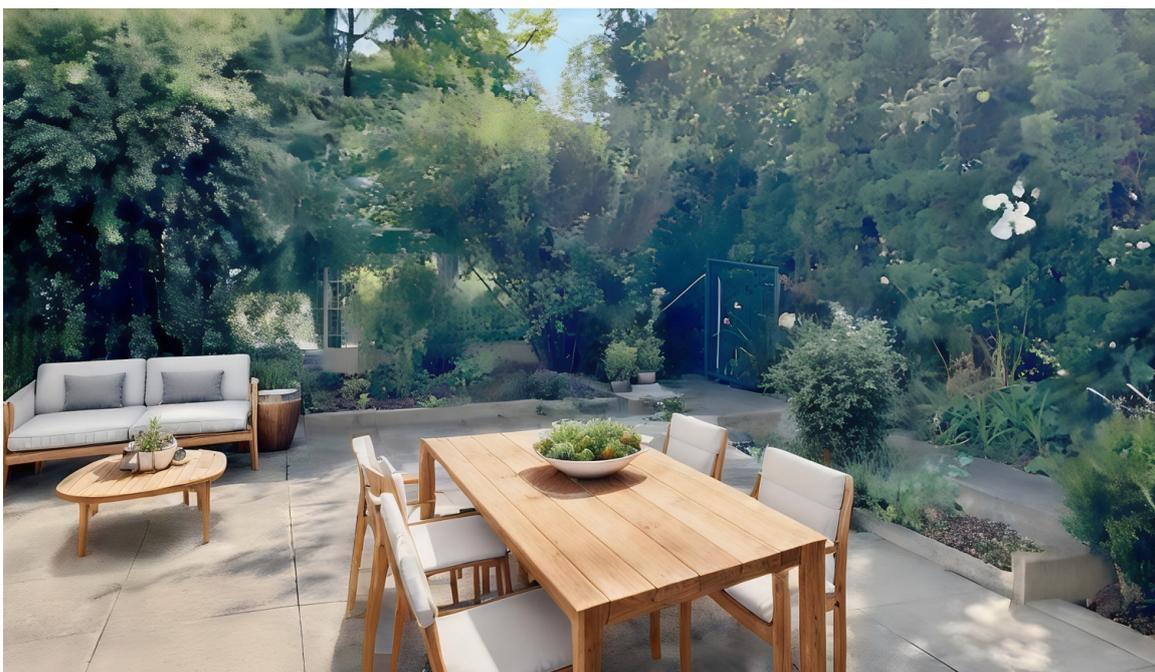
Objektnummer: 24364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## 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 150.000 €

**3,46% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,38% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,38% p.a.	3,46% p.a.
30 Jahre	3,81% p.a.	3,90% p.a.

Stand 01.08.2024

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

DEKRA  
Standard  
Sicherheitsprüfung für  
20 Jahre  
Standard 01H / Z1H

Gold Partner  
Scout24

Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate

VON KUNDEN  
EMPFOHLEN  
2024  
Mehr Infos

Proven Expert

BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2024

Google  
★★★★★  
Kundenrezensionen

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

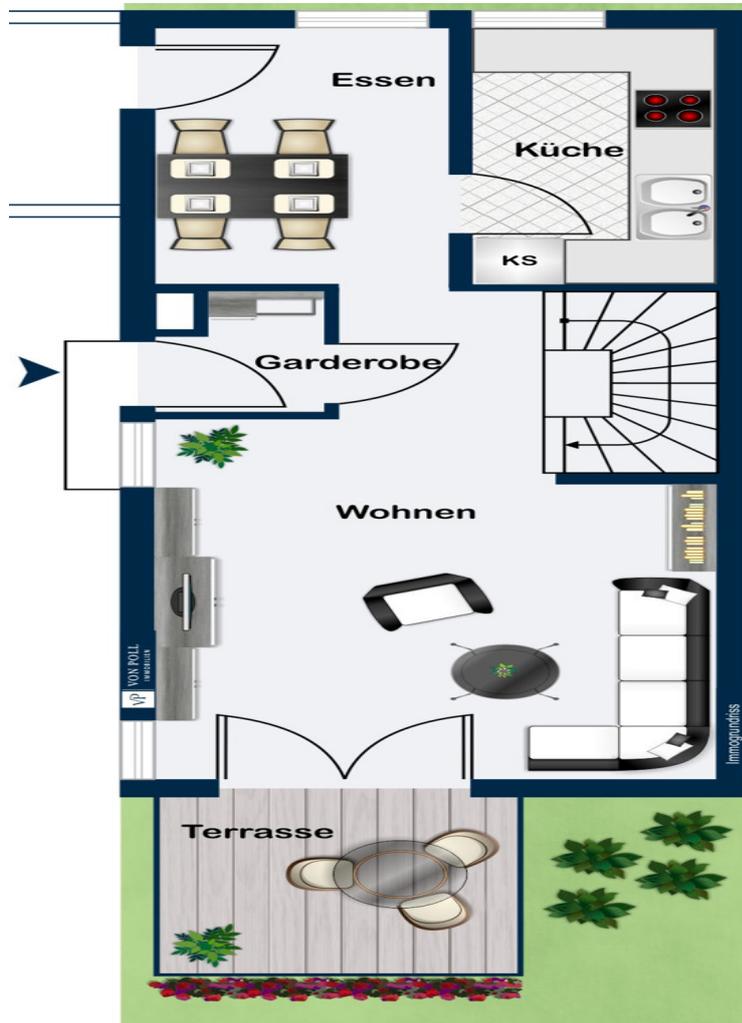
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

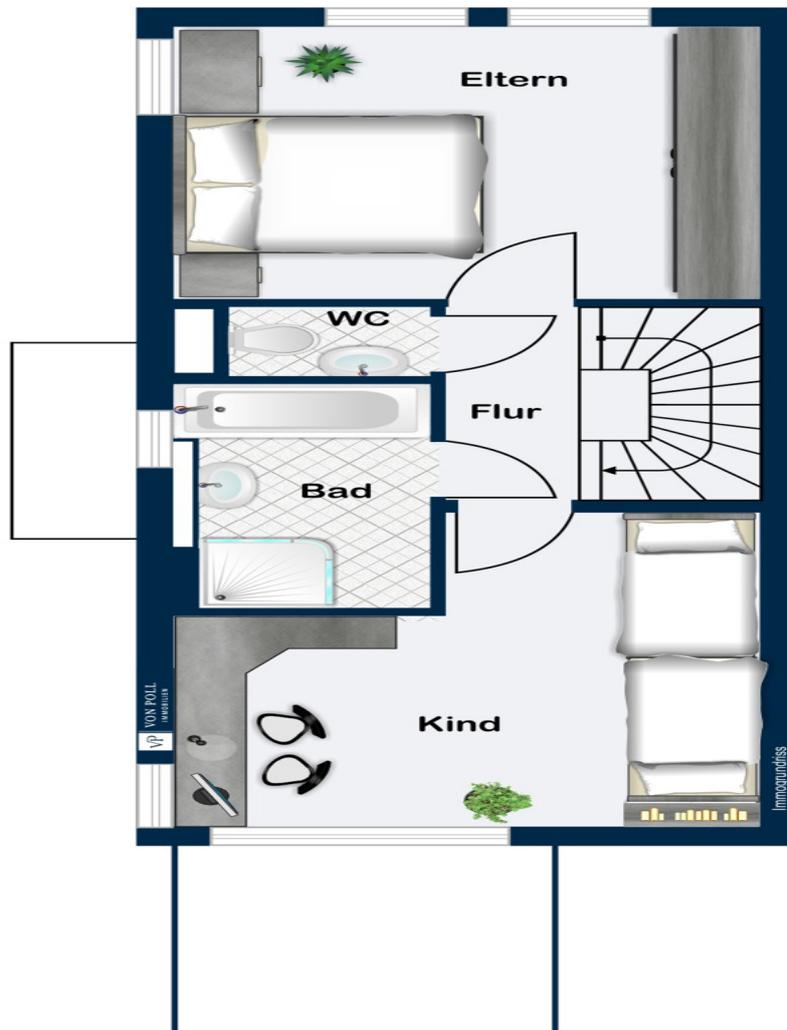
www.von-poll.com

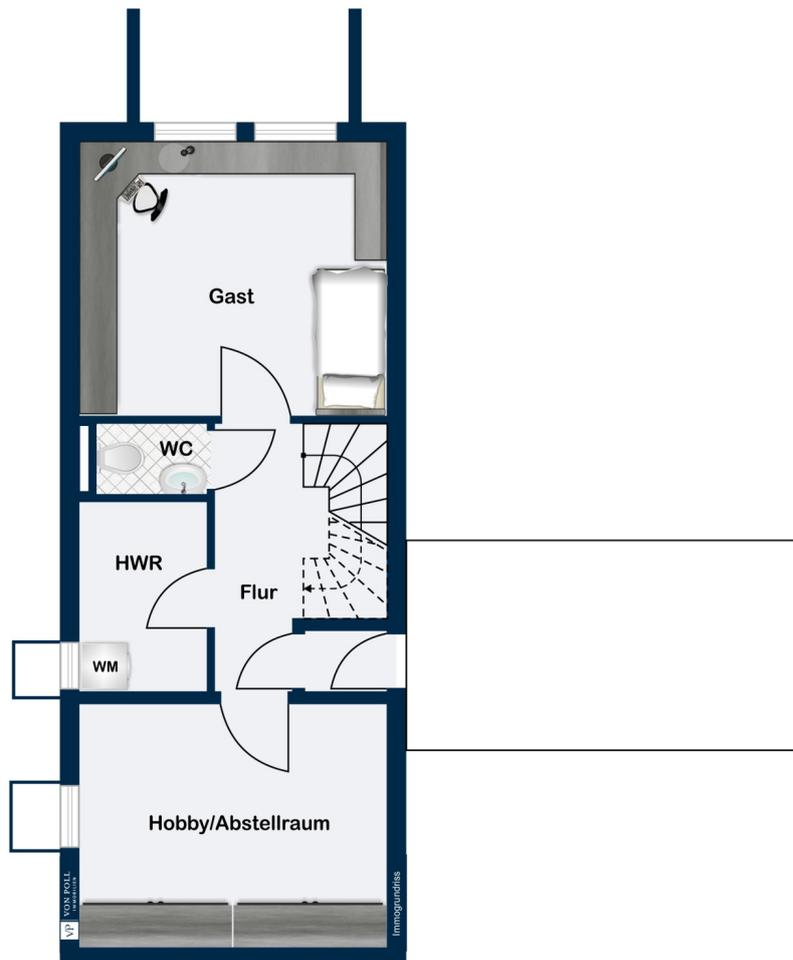
Objektnummer: 24364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## 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: 24364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte**

## Ein erster Eindruck

Entdecken Sie eine einzigartige Wohnmöglichkeit in zentrumsnaher Lage zur Kirchheimer Innenstadt. Diese charmante 4,5-Zimmer-Erdgeschoss-Maisonette, Baujahr 1990, gebaut im Haus-in-Haus Stil, vereint die Vorzüge von Privatsphäre mit dem Komfort einer Eigentumswohnung. Eingebettet in eine ruhige, zurückgesetzte Wohnanlage, bietet dieses besondere Objekt ein hohes Maß an Privatsphäre und Komfort. Auf drei Ebenen erstreckt sich diese Maisonette, die durch ihren eigenen Garten und die großzügige Terrasse das Gefühl eines Hauses vermittelt. Der separate Eingang führt Sie über den kleinen Windfang direkt in die lichtdurchflutete Diele, die direkt in das geräumige Wohnzimmer übergeht. Bodentiefe Fenster schaffen hier eine harmonische Verbindung zur umgebenden Natur und ermöglichen den direkten Zugang zur Südwestterrasse. Das zur hinteren Gartenseite ausgerichtete Esszimmer schließt nahtlos an die gemütliche Küche an. Das Obergeschoss beherbergt zwei behagliche Schlafzimmer sowie ein helles Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschbecken. Das WC mit Waschbecken wurde vom Bad separiert. Im Untergeschoss finden Sie ein zusätzliches Schlaf-/Gästezimmer, den eigenen Hauswirtschaftsraum für die Unterbringung Ihrer Waschmaschine, einen großzügigen Hobbyraum und ein weiteres WC mit Waschbecken. Der direkte Zugang zur Tiefgarage bietet nicht nur Komfort bei jedem Wetter, sondern erleichtert auch das Verstauen von Einkäufen in den praktischen Räumlichkeiten im Untergeschoss. Der exklusiv genutzte Gartenbereich vor der Terrasse und hinter dem Haus ist der Wohnung als Sondernutzungsrecht zugeteilt und bietet Raum für entspannte Stunden im Grünen. Für ein angenehmes Wohnklima sorgen die Nachtspeicherheizungen in allen Räumen. Rollläden sorgen im Sommer für kühlende Behaglichkeit und nachts für vollkommene Abdunklung in den Schlafräumen. Im Rahmen einer Modernisierung wurden in der Wohnung 3-fach-verglaste Fenster eingebaut, welche sich positiv auf den Energieverbrauch auswirken. Ein Fassadenanstrich in 2020 wurde ebenfalls umgesetzt. Mit einer Wohnfläche von etwa 99 Quadratmetern und einem bequemen Zugang über wenige Treppen ist die Wohnung ideal für alle, die eine Kombination aus Stadtnähe und Ruhe suchen. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Außenstellplatz runden das Angebot ab und sind im Kaufpreis bereits enthalten. Wir laden Sie herzlich ein, diese außergewöhnliche Immobilie in einem persönlichen Beratungstermin näher kennenzulernen. Fordern Sie gerne unser ausführliches Exposé an – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## Ausstattung und Details

- Offenes Haus-im-Haus-Konzept
- eigener Zugang zur Wohnung
- Bodentiefe Fenster mit Rollläden (3-fach-Verglasung)
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten in der gesamten Wohnung
- Schöne südwestlich ausgerichtete Terrasse auf schön bewachsenem Grundstück
- Tageslicht Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschtisch
- Separates WC im Untergeschoss und Obergeschoss
- Großer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung
- Nachtspeicheröfen
- Direkter Zugang zur Tiefgarage
- 1 Parkplatz in der Tiefgarage
- 1 Aussenstellplatz vor dem Haus

Objektnummer: 24364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## 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: 24364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2029. Endenergiebedarf beträgt 117.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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 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.

Objektnummer: 24364014 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Krohe

---

Marktstraße 52 Kirchheim unter Teck  
E-Mail: [kirchheim@von-poll.com](mailto:kirchheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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