

Kirchheim unter Teck – Schafhof

# Familienfreundliches Einfamilienhaus im Spltilevel-Stil

Objektnummer: 24364015



KAUFPREIS: 600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159,49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 370 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24364015 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

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

Objektnummer: 24364015 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Auf einen Blick

Objektnummer	24364015	Kaufpreis	600.000 EUR
Wohnfläche	ca. 159,49 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	6	Nutzfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung
Badezimmer	2		
Baujahr	1982		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24364015 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	174.64 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.08.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Elektro		



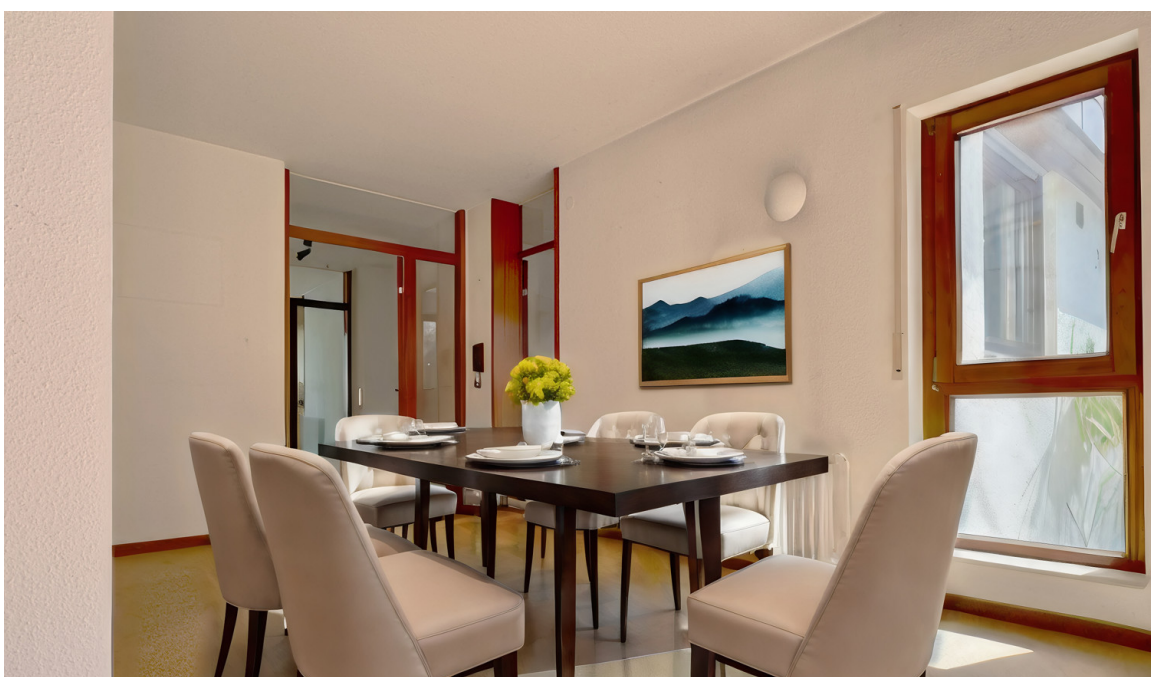
Objektnummer: 24364015 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364015 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 24364015 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 24364015 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364015 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 24364015 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364015 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 24364015 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 24364015 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## 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: 24364015 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



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

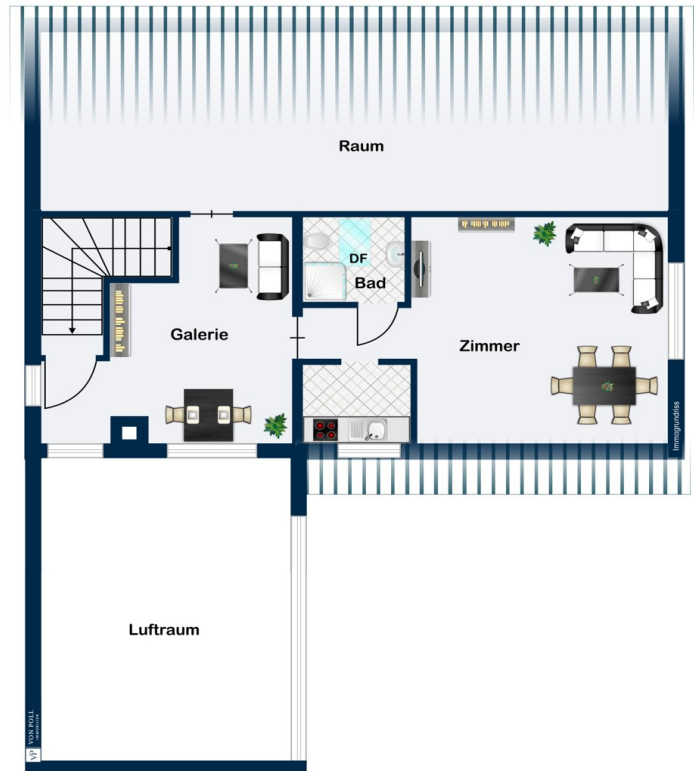
Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

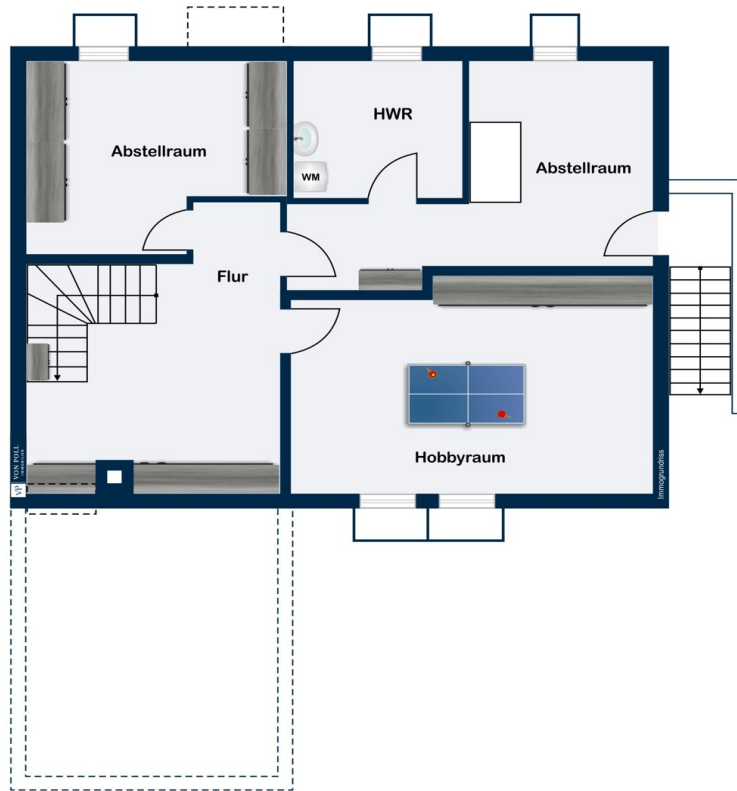
www.von-poll.com

Objektnummer: 24364015 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## 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: 24364015 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Kirchheim unter Teck auf dem schönen Schafhof. In einer ruhigen sowie familienfreundlichen Nachbarschaft erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1982, das nun darauf wartet, Ihr neues Zuhause zu werden. Das circa 370 Quadratmeter große Grundstück befindet sich in einer kleinen, zurückversetzten Sackgasse und bietet eine zukunftssträchtige Investition für Familien, die sich nach einem harmonischen Lebensumfeld in angenehmer Nachbarschaft sehnen. Dieses Haus überzeugt nicht nur durch seine ausgezeichnete Lage, sondern auch durch seine besondere Architektur und das spannende Raumkonzept. Ideal für große Familien, die ausreichend Zimmer suchen, oder Paare, die zusätzliche Räumlichkeiten für Homeoffice Zwecke benötigen. Betreten Sie das Haus durch den einladenden, überdachten Eingangsbereich. Der Flur führt Sie in alle Zimmer des Erdgeschosses. Der Grundriss der Erdgeschossesebene präsentiert Ihnen 4,5 Zimmer mit über 114 Quadratmetern Wohnfläche. Das Highlight ist das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer, welches im Splitslevel-Stil mit beeindruckender Deckenhöhe gestaltet ist. Von hier aus gelangen Sie direkt in die Küche und auf die sonnige Südwest-Terrasse, die sich, im über die Jahre schön bewachsenen Garten, befindet. Zudem finden Sie auf dieser Ebene drei weitere Schlafzimmer sowie ein Tageslicht-Bad mit Badewanne, Dusche und zwei Waschtischen. Das WC wurde repariert und befindet sich im Eingangsbereich. Die bereits ausgebaute Küche ermöglicht es Ihnen sofort in die individuelle Planung einzusteigen, um Ihr ganz persönliches Wohn- und Esszimmer Ambiente zu schaffen. Die von grün umgebene Terrasse betreten Sie über eine breite Schiebetüre. Der Garten bietet sowohl ausreichend Sonnenlicht als auch genügend Schattenbereiche. Unter dem schattenspendenden Bewuchs werden sich Ihre Kleinen ganz besonders wohlfühlen. Im Obergeschoss erwarten Sie auf rund 45 Quadratmetern Wohnfläche zwei helle, großzügige Zimmer, eine kleine Kochnische sowie ein Tageslicht-Bad mit Dusche, Waschbecken und WC. Dieser Bereich wurde früher als Einliegerwohnung innerhalb der Familie genutzt. Genießen Sie von hier aus den herrlichen Ausblick auf den Albtrauf und die Burg Teck. Ein großer Abstellbereich unter dem Dach bietet viel Platz für Gegenstände, die Sie gerne aufbewahren möchten. Sollten Sie noch mehr Platz benötigen, bietet das Kellergeschoss die Möglichkeit, ein weiteres großes Zimmer mit über 26 qm zum Gäste- oder Arbeitsbereich auszubauen, eine Heizung ist dort aktuell verbaut. Vorhandene Lichtschächte spenden bereits heute viel Tageslicht und sorgen für ein helles Ambiente. Auch der Bereich davor ist mit einem Heizkörper ausgestattet worden und kann somit sofort nutzbar gemacht werden. Eine Waschküche und Lagerflächen sind auf dieser Etage vorhanden. Die Heizungstechnik ist ebenfalls dort untergebracht. Hier ist ein mit Strom betriebenes Blockheizkraftwerk eingebaut, welches

sehr typisch für Immobilien auf dem Schafhof ist. Der Heizungskeller hat zudem einen direkten Zugang zum Garten. Das Wohnhaus befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand. Die technischen Installationen entsprechen ebenfalls dem Stand der Zeit und funktionieren einwandfrei. Ob Sie nach kleineren Renovierungen sofort einziehen oder Ihre eigenen Modernisierungswünsche umsetzen möchten – dieses Haus bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten. Zwei abschließbare Einzelgaragen mit zwei Stellplätzen direkt seitlich am Haus runden das Angebot ab und sind im Kaufpreis inbegriffen. Wir laden Sie herzlich ein, dieses architektonisch besondere Einfamilienhaus persönlich zu entdecken. Wir freuen uns darauf, Ihnen bei einer Besichtigung alles zeigen zu dürfen.



Objektnummer: 24364015 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Ausstattung und Details

- sehr ruhige und zentrale Wohnlage
- familienfreundliche Raumaufteilung
- architektonisch ansprechendes Raumkonzept
- 4 Schlafzimmer
- Ausbaupotential
- Tageslicht Badezimmer mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken
- Tageslicht Gäste-WC
- Tageslicht-Duschbad mit WC im Obergeschoss
- Küchennische im Obergeschoss
- großer Hobbyraum im Untergeschoss
- Südwest-Terrasse
- 3-fach-Verglasung im XL-Fensterbereich zur Terrasse
- Elektro-Zentralheizung als Blockheizkraftwerk
- 2 abschliessbare Einzelgaragen mit Stromversorgung
- 2 Aussenstellplätze vor den Garagen
- teilweise elektrische Rollläden



**Objektnummer: 24364015 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof**

## 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. Die Stadt Kirchheim unter Teck, mit ihren ca. 40.700 Einwohnern, ist bekannt als Fachwerk- und Marktstadt. Historisch geprägt, aber mit jungem Herzen ist Kirchheim der lebendige Mittelpunkt rund um die Burg Teck. Die große Kreisstadt mit ihren vier Teilorten Ötlingen, Jesingen, Nabern und Lindorf liegt malerisch eingebettet zwischen Streuobstwiesen. Jeder Ortsteil konnte seinen ursprünglichen Charme bis heute bewahren, wundervoll vor dem Albtrauf gelegen mit guter Anbindung an die Welt. Die modern gestaltete Stadt bietet ein vielfältiges Umfeld mit einer vorbildlichen Infrastruktur mit zahlreichen Ausflugsmöglichkeiten. Unter <https://www.kirchheim-teck.de> erfahren Sie gerne noch mehr...

Objektnummer: 24364015 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 174.64 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24364015 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## 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)