

Kirchheim unter Teck / Jesingen – Jesingen

# Energieeffizientes Familiendomizil mit beeindruckendem Garten

Objektnummer: 24364017



KAUFPREIS: 765.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192,81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 588 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24364017 - 73230 Kirchheim unter Teck / Jesingen – Jesingen

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

Objektnummer: 24364017 - 73230 Kirchheim unter Teck / Jesingen – Jesingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24364017
Wohnfläche	ca. 192,81 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1981
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	765.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 71 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24364017 - 73230 Kirchheim unter Teck / Jesingen – Jesingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	32.81 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.08.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 24364017 - 73230 Kirchheim unter Teck / Jesingen – Jesingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364017 - 73230 Kirchheim unter Teck / Jesingen – Jesingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364017 - 73230 Kirchheim unter Teck / Jesingen – Jesingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364017 - 73230 Kirchheim unter Teck / Jesingen – Jesingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24364017 - 73230 Kirchheim unter Teck / Jesingen – Jesingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364017 - 73230 Kirchheim unter Teck / Jesingen – Jesingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364017 - 73230 Kirchheim unter Teck / Jesingen – Jesingen

## 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 €

**3,25% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,17% p.a. gebundener Sollzins

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,17% p.a.	3,25% p.a.
30 Jahre	3,61% p.a.	3,69% p.a.

Stand 03.09.2024

Bäume pflanzen fürs Klima  
gründerMEILE

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

DEKRA Dienstleistungszertifikat für Immobilienmakler  
12 Punkte  
Standzeitpunkt: 01/2024

Gold Partner  
Seit 2015  
ImmoScout24

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**

BELLEVUE Best Property Agents 2024

Google Kundenrezensionen

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

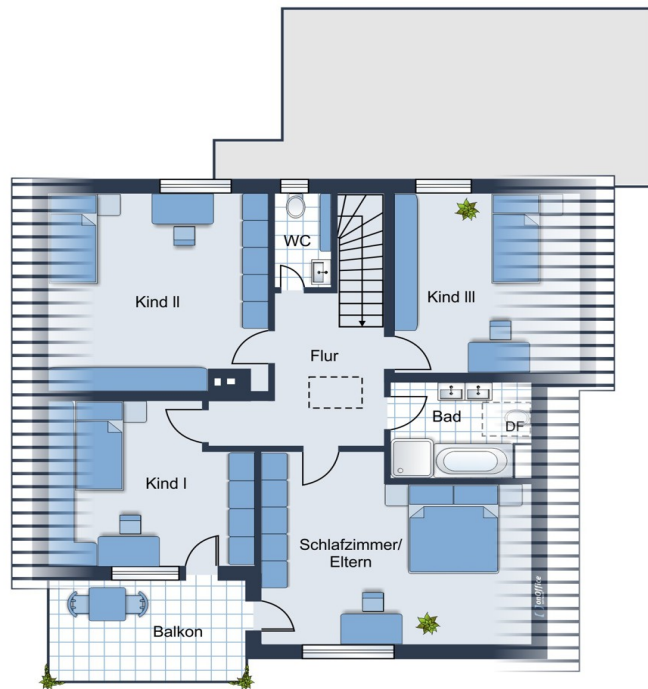
Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

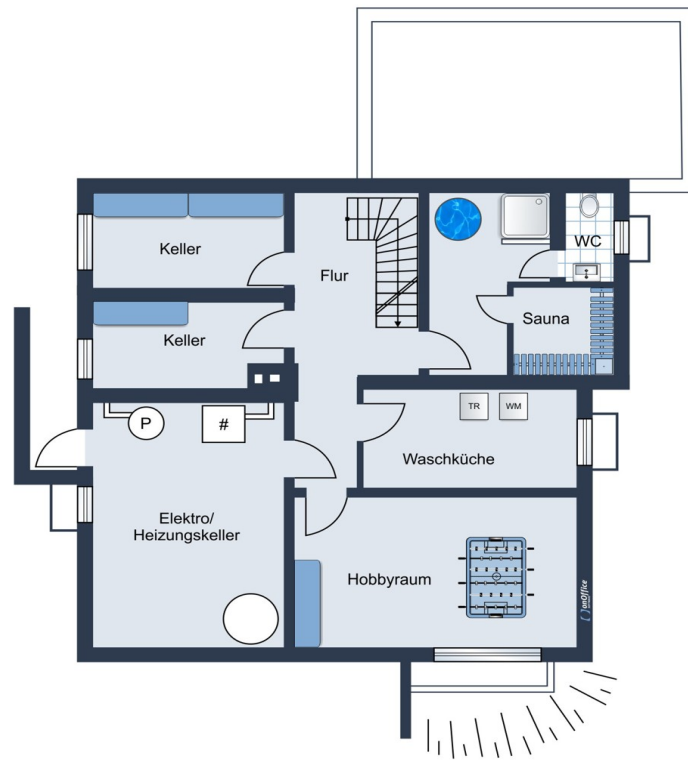
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24364017 - 73230 Kirchheim unter Teck / Jesingen – Jesingen

## 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: 24364017 - 73230 Kirchheim unter Teck / Jesingen – Jesingen

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1981 begeistert auf einem gepflegten Eckgrundstück im familienfreundlichen Neubaugebiet von Jesingen. Die ruhige Lage und die hochwertige Ausstattung, auf die die Eigentümer bereits beim Bau größten Wert legten, machen diese Immobilie zu einem zukunftssträchtigen und komfortablen Zuhause mit einem großzügigen Raumkonzept. Auf drei Etagen bietet das Haus mit seinen über 190 Quadratmetern Wohnfläche reichlich Platz für die Bedürfnisse einer großen Familie, das Arbeiten im Homeoffice und vielfältige Freizeitaktivitäten. Besonders beeindruckend ist die durchdachte Architektur, die sich in den weitläufigen, lichtdurchfluteten Räumen widerspiegelt. Schon beim Betreten des Hauses wird klar, dass hier großzügiges Wohnen im Fokus steht. Der Eingangsbereich, ebenso wie der weitläufige Wohn- und Essbereich inklusive offenem Kamin, erfüllen moderne Ansprüche an Raum und Licht. Das Wohnzimmer öffnet sich ebenerdig zum sonnigen Südgarten, in dem eine große Terrasse dazu einlädt, entspannte Stunden im Freien zu genießen. Die Außenanlage ist pflegeleicht angelegt und bietet gleichzeitig eine grüne Oase der Ruhe. Die Küche, ausgestattet mit einer kompletten Einbauküche, bietet viel Platz zum Kochen und Genießen. Der vormals als Arbeitszimmer geplante Raum diente zuletzt als Esszimmer und könnte vielfältig genutzt werden. Im Erdgeschoss finden sich zudem ein Gäste-Duschbad mit WC und eine praktische Garderobennische. Über eine großzügige Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo vier geräumige Zimmer und ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken und ein Bidet auf Sie warten. Zusätzlich gibt es auf dieser Etage noch ein separates WC mit Waschbecken. Die Zimmer werden im Haus großteils mit teilweise elektrischen Rollläden verdunkelt, die Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpenheizung aus dem Jahr 2014. Das Untergeschoss bietet zusätzliche Räume für verschiedene Nutzungen: Ein großer Hobbyraum, der auch als weiteres Schlafzimmer oder Büro dienen kann, eine Sauna mit kleinem Dusch-Bad und separatem WC, ein Hauswirtschaftsraum, eine Waschküche und mehrere Abstellräume schaffen vielseitige Möglichkeiten für eine individuelle Nutzung. Für Fahrzeuge steht eine abschließbare Einzelgarage bereit, zusätzlich bieten drei Stellplätze auf der gepflasterten Fläche vor der Garage ausreichend Parkmöglichkeiten. Das Haus ist in einem sehr gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand und könnte nach nur geringfügigen kosmetischen Renovierungen direkt bezogen werden. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, die Immobilie nach Ihren persönlichen Vorstellungen umzugestalten. Die gewachsene Wohngegend ist bestens an das öffentliche Leben angebunden. Eine Bushaltestelle ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Die Nähe zur Natur und ebenfalls zu Kirchheims Zentrum machen diese Lage besonders attraktiv. Die Immobilie ist auf Wunsch kurzfristig verfügbar. Wir laden Sie herzlich ein, bei einer Besichtigung die

vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten kennenzulernen und freuen uns darauf, Ihnen diese durchdachte und großzügige Immobilie zu präsentieren.



Objektnummer: 24364017 - 73230 Kirchheim unter Teck / Jesingen – Jesingen

## Ausstattung und Details

- voll ausgestattete Einbauküche mit Einbaugeräten
- großzügige Räumlichkeiten
- offener Kamin
- große Fensterflächen zum Garten
- gepflegter Garten mit Südausrichtung
- großzügige Terrassenfläche
- Markise
- Tageslicht-Duschbad mit WC auf der Erdgeschosebene
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Bidet im Dachgeschoss
- separates WC im Dachgeschoss
- teils elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Sauna mit Duschbereich und WC
- Hauswirtschaftsraum
- großer Hobbyraum
- diverse Keller-Nutzräume
- abschliessbare Einzelgarage
- 3 Stellplätze vor der Garage

Objektnummer: 24364017 - 73230 Kirchheim unter Teck / Jesingen – Jesingen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24364017 - 73230 Kirchheim unter Teck / Jesingen – Jesingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 32.81 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 24364017 - 73230 Kirchheim unter Teck / Jesingen – Jesingen

## 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)