

Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

# Freundliche, gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Aufzug in Ötlingen

Objektnummer: 24364023



KAUFPREIS: 296.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83,49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24364023 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

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

Objektnummer: 24364023 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24364023	Kaufpreis	296.000 EUR
Wohnfläche	ca. 83,49 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1971	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	1 x Parkhaus, 20000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24364023 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 24364023 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364023 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364023 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364023 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24364023 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364023 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## 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 €

**3,19% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,11% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,11% p.a.	3,19% p.a.
30 Jahre	3,43% p.a.	3,50% p.a.

Stand 04.11.2024

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Blüme pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VON POLL IMMOBILIEN**

**VON POLL IMMOBILIEN**

DEKRA Standard  
Sicherheitszertifikat für  
Immobilienbewertung  
Standort (EN) / DIN  
Immobilienbewertung

Gold Partner  
Seit 2015  
Imm 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

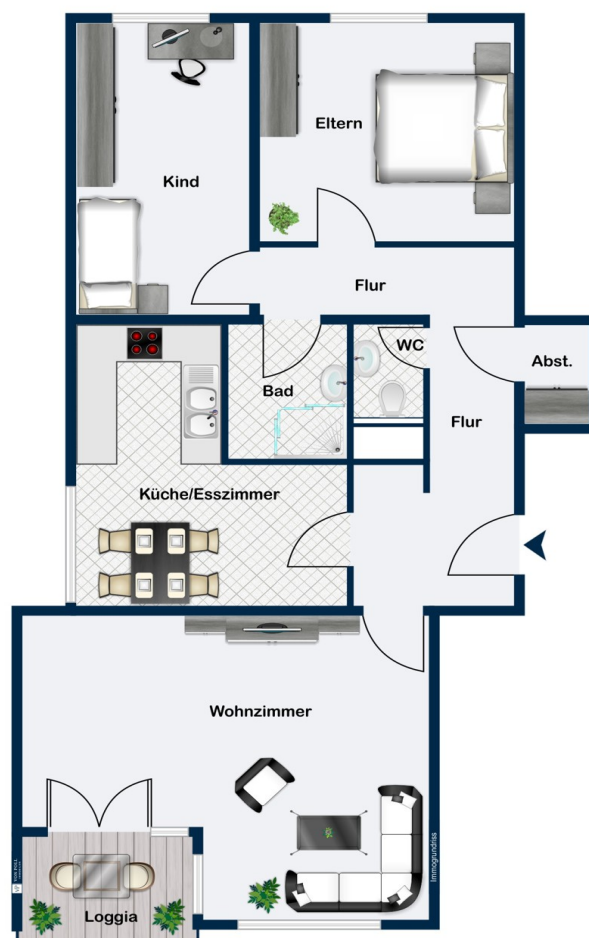
Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Objektnummer: 24364023 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## 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: 24364023 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 1971, die sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine großzügige Wohnfläche von ca. 83,49 m<sup>2</sup> auszeichnet. Die Wohnung im ersten OG befindet sich in einem guten Zustand und bietet einen ansprechenden Wohnkomfort für Singles, Paare oder auch für all jene, die auf der Suche nach einer gut geschnittenen Immobilie mit Potenzial sind. Die Wohnung umfasst insgesamt 3,5 Zimmer: Ein großzügiges und lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer nutzen lässt. Der Essbereich der Wohnküche fügt sich perfekt in den offenen Grundriss ein und bietet ausreichend Platz für ein gemütliches Ambiente – ideal, um gemeinsame Mahlzeiten zu genießen oder Gäste zu bewirten. Das Badezimmer wurde mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, was besonders praktisch ist und den Komfort erhöht. Das WC mit Handwaschbecken wurde vom Badezimmer separiert. Der Südwest-Balkon, der sich direkt vom Wohnzimmer aus betreten lässt, ist ein weiteres Highlight der Wohnung. Hier können Sie die freie Zeit genießen, sei es beim Frühstück in der Sonne oder beim entspannten Ausklang des Tages. Das Gebäude wurde fortlaufend modernisiert, um den Wohnkomfort zu erhöhen und eine gute Energieeffizienz zu gewährleisten. Die Kunststoff-Fenster wurden 2001 erneuert, und die Fassadensanierung samt Dämmung fand vor 2009 statt. Die Heizungsanlage wurde 2009 ausgetauscht, wodurch die Wohnung optimal auf aktuelle Energiestandards ausgerichtet ist. Der Aufzug wurde ebenfalls im Jahr 2009 saniert und sorgt für einen barrierefreien Zugang zur Wohnung. Die Böden wurden kürzlich erneuert, sodass die Wohnung in einem insgesamt modernen Zustand erstrahlt. Auf Wunsch kann ein Kfz-Stellplatz in einer nahegelegenen Garage für 20.000 Euro zusätzlich erworben werden – eine ideale Möglichkeit für alle, die einen sicheren und komfortablen Stellplatz schätzen. Wir freuen uns, Ihnen die Wohnung in einer persönlichen Begehung vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 24364023 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Ausstattung und Details

Auflistung erfolgter Modernisierungsmaßnahmen mit Jahresangabe

- Kunststoff-Fenster (weiss) getauscht im Jahr 2001
  - Fassadensanierung und Dämmung vor 2009
  - Erneuerung des Bodenbelages in den Treppenhäusern im Jahr 2009
  - Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2009
  - Sanierung des Aufzugs im Jahr 2009
  - Neue Wasseruhren im Jahr 2012
  - Austausch der Fenster in allen Treppenhäusern im Jahr 2017
  - Renovierung der Vorflure im Jahr 2017
  - Warm- und Kaltwasserzähler ausgetauscht im Jahr 2017
  - Mauerrenovierungsarbeiten in den Gemeinschaftsräumen und –  
Fluren im UG im Jahr 2018
  - Austausch/Montage neuer Lampen im Treppenhaus und den Kellerräumen  
Ausführung in LED mit Sensor (Keine Lichtschalter mehr)
  - Sanierung der Lichtschächte im Jahr 2022
  - Strang Sanierung. Erneuerung der waagerechten Wasserleitung  
im Untergeschoss im Jahr 2023
  - Erneuerung des Warmwasserspeicher der Heizanlagen im Jahr 2024
- Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung:
- Heizkörperunterteilventile mit Thermostat-Köpfen durch Firma Klein für  
Schlafzimmer, Kinderzimmer und Wohnzimmer getauscht im Jahr 2019
  - Neuer Vinylboden für Wohnzimmer angelegt im Jahr 2022
  - Neuer Laminatboden für Diele angelegt im Jahr 2022
  - Neuer Laminatboden für Schlafzimmer und Kinderzimmer angelegt im Nov. 2024

Objektnummer: 24364023 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## 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: 24364023 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. 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.

Objektnummer: 24364023 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## 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)