

Kirchheim unter Teck – Schafhof

# Einfamilienhaus in Traumlage - Ihr Modernisierungsprojekt mit Ausbaupotenzial

Objektnummer: 23364026



KAUFPREIS: 615.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 533 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

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

Objektnummer: 23364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Auf einen Blick

Objektnummer	23364026
Wohnfläche	ca. 110,7 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	615.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	119.36 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.08.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Elektro		



Objektnummer: 23364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 23364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 23364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 23364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 23364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 23364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 23364026 - 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 €

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

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

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima  
GROVATHEMA

[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  
DEKRA

Gold Partner  
Seit 2015  
Immo 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

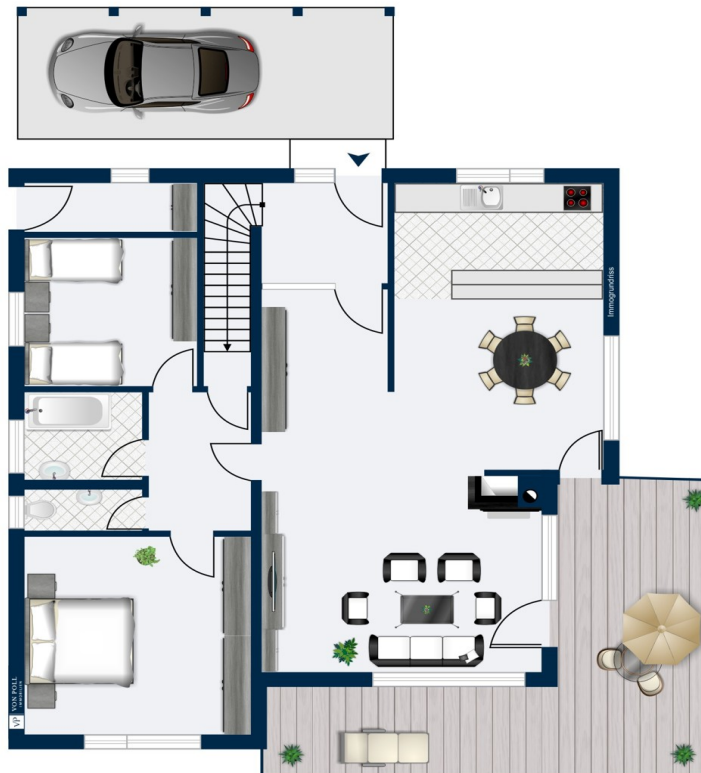
Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Objektnummer: 23364026 - 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: 23364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einer der begehrtesten und familienfreundlichen Lagen von Kirchheim unter Teck auf dem Schafhof. Hier erwartet Sie ein Einfamilienhaus in Fertigbauweise aus dem Jahr 1977, das nur darauf wartet, Ihr neues Zuhause zu werden. Das Grundstück von ca. 533 Quadratmetern liegt am Ende einer Sackgasse, an einer Wendeplatte und bietet Ihnen eine seltene Investitionsmöglichkeit in eine ruhige sowie exklusive Liegenschaft. Besonders ansprechend ist bei diesem freistehenden Einfamilienhaus die gebotene Privatsphäre, da das Grundstück nahezu uneinsehbar ist – ideal für alle, die ein gemütliches Zuhause mit einem attraktiven Gartengelände suchen. Der überdachte Eingangsbereich führt Sie über eine Stufe in das Innere des Hauses. Der geräumige Flur bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Auf dieser Ebene finden Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offenem Kamin, das zum Verweilen einlädt. Die angrenzende offene Küche hat direkten Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse und dem ausgesprochen einladenden Garten. Zwei Schlafzimmer und ein Tageslichtbad befinden sich ebenso im Erdgeschoss. In diesem Badezimmer wurde eine moderne, bodengleiche Dusche installiert. Die sanitären Anlagen im Untergeschoss wurden ebenfalls modernisiert. Darüber hinaus sind keine größeren Modernisierungen oder Renovierungen vorgenommen worden, alle Installationen entsprechen dem Baujahr. Dieses Wohnhaus befindet sich in einem modernisierungs-, renovierungs- oder sanierungsbedürftigen und zugleich ausbaufähigen Zustand und bietet die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihre eigenen Ideen zu verwirklichen und Ihre Vorstellungen zu realisieren – vielfältige Möglichkeiten, um es zu Ihrem Traumhaus zu machen. Wir freuen uns darauf Ihnen die Immobilie in einer persönlichen Begehung vorzustellen.



Objektnummer: 23364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Ausstattung und Details

- sehr begehrte und familienfreundliche Wohnlage
- Ausbaupotential
- großzügiger Wohn-Essbereich mit Kamin
- offene Küche
- geräumiger Flur
- 2 Schlafzimmer
- Tageslicht Badezimmer mit Dusche
- Tageslicht Gäste-WC
- Süd-Terrasse / Balkon
- attraktives Gartengelände - für Gartenliebhaber
- 2- bzw. 3-fach-Isolierverglasung
- Nachtspeicherheizung
- Carport und Außenstellplatz direkt am Haus

**Objektnummer: 23364026 - 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 Autofahrtzeit 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: 23364026 - 73230 Kirchheim unter Teck – Schafhof

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 119.36 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. 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: 23364026 - 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)