

Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

# Atelier-Wohnung mit lichtdurchflutetem Wohnambiente

????????? ??????????: 25364005



???? ??????: 328.000 EUR • ??????????: ca. 74,31 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25364005	????? ???????	328.000 EUR
????????????	ca. 74,31 m <sup>2</sup>	????????????	?????? ??????????
????????	3	????????????	??????
?????????? ???	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1	????????????	2024
???? ?????????????	1993	????????	??????
????? ?????????????	1 x ????????????? ????? ?????????????, 1 x ???????	????????????	????????????
		??????	WC ?????????????, ???????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

????????????? ???? ????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	112.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	04.04.2028	???????????? ???????????????? ????????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1993

???????? ??????????: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

?? ?????????



????????? ??????????: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

?? ?????????



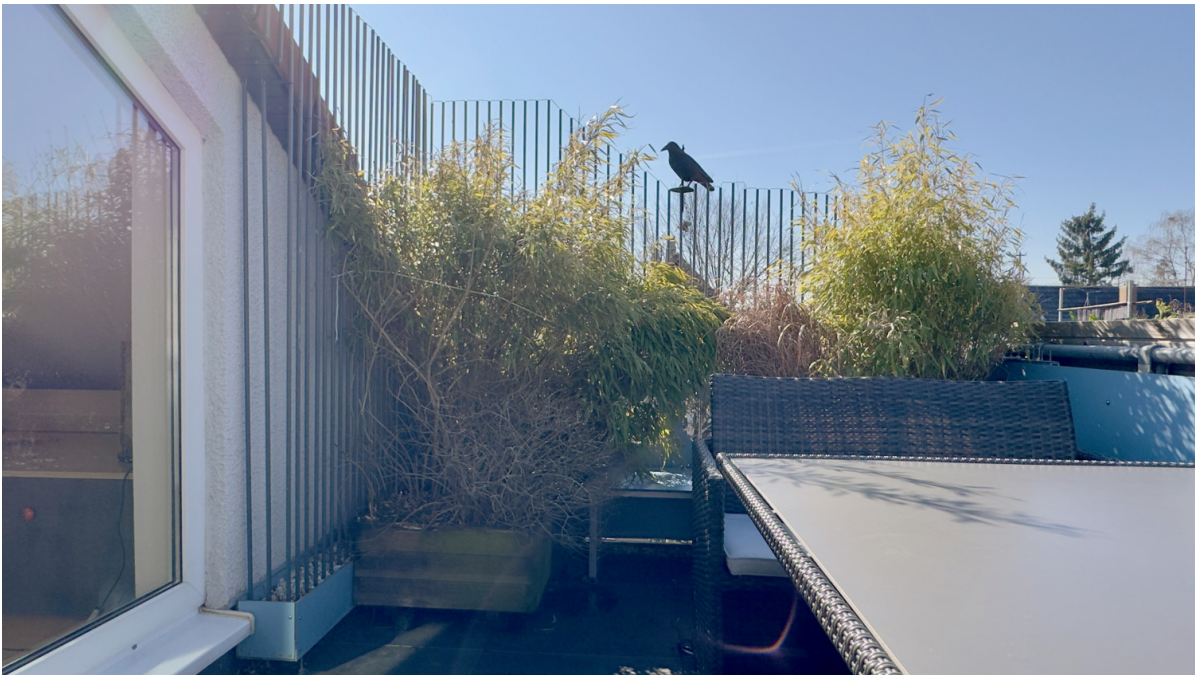
???????? ??????????: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

?? ????????





???????? ??????????: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN








Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 07021 - 50 44 88 0

**Gold Partner**  
Seit 2015  
Immo Scout24

Kundenmeinungen der letzten 12 Monate  
**VON KUNDEN EMPFOHLEN 2024**  
Mehr Infos ⓘ  
Proven Expert

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




VP VON POLL FINANCE

## 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 350.000 €

3,34% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,27% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,30% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,27% p.a.	3,34% p.a.
30 Jahre	3,76% p.a.	3,84% p.a.

Stand 04.03.2025

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!



www.von-poll-finance.com

???????? ??????????: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

??? ?????? ???????????

Erleben Sie das besondere Wohngefühl dieser außergewöhnlichen 3-Zimmer-Atelierwohnung im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1993. Dank der offenen Architektur, der großen Fensterflächen und der durchdachten Raumaufteilung bietet diese Wohnung ein einzigartiges Raumklima – fast so, als würden Sie in einem eigenen Haus wohnen. Die Wohnung ist Teil eines Wohnhauses mit 18 Parteien und befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 74 m<sup>2</sup> überzeugt sie durch Helligkeit, Großzügigkeit und ein offenes Wohnkonzept. Über das gepflegte Treppenhaus gelangen Sie in die Wohnung, wo Sie ein Flur empfängt, der alle Räume miteinander verbindet. Der offene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück dieser besonderen Immobilie: 4 Meter hohe Decken, große Fensterflächen und die offene Gestaltung schaffen eine luftige und ausgesprochen einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den südwest-ausgerichteten Balkon, der zum Entspannen einlädt. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist mit einer modernen und hochwertigen Einbauküche von Schüller mit Elektrogeräten u.a. von Siemens ausgestattet. Diese ist im Kaufpreis enthalten. Durch die besondere Bauweise und die erhöhte Lage im Dachgeschoss flutet Tageslicht die Räume zu jeder Tageszeit und sorgt für eine außergewöhnliche Wohnqualität. Gleichzeitig genießen Sie durch die intelligente Raumaufteilung das Gefühl von Privatsphäre – fast so, als würden Sie in einem eigenen Haus leben. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne mit faltbarer Duschabtrennung und einem Waschtisch ausgestattet, während das WC separat untergebracht wurde. Für zusätzlichen Komfort sorgen elektrische Rollläden, die für optimalen Sonnenschutz sorgen. Im Untergeschoss stehen Ihnen ein Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Waschraum, ein Fahrradraum sowie der Heizungskeller mit einer modernen Gas-Zentralheizung (erneuert 2015) zur Verfügung. Zwei Stellplätze – einer als abschließbare Einzelgarage mit einer großen Breite von 3,20 m in der Tiefgarage und einer im Freien – beide mit Ladestationen für Ihre E-Fahrzeuge ausgestattet – runden dieses attraktive Angebot ab. Diese besondere Atelier-Wohnung ist zum 01.09.2025 verfügbar und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie das außergewöhnliche Wohngefühl selbst. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen!

???????? ??????????: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

????????????????? ??? ??????????

Modernisierungsmaßnahmen:

- 2003 Einbau Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Pollenfilter
- 2012 Einbau elektrische Rollläden an Fassadenfenstern
- 2012 bis 2017 Einbau 3-fach verglaste Dachflächenfenster
- 2012 und 2017 Netzwerkverkabelung im Wohn-/Essbereich und Büro verlegt
- 2013 Einbau Rollladen auf Wohnzimmerdachfenster, mit Solarantrieb
- 2015 Einbau neue Heizungsanlage (Gas-Brennwertkessel)
- 2017 neuer Fliesenbelag auf Balkon
- 2017 neuer Bodenbelag in Büro
- 2020 Installation Ladestation zum Laden eines Elektroautos am Stellplatz in Tiefgarage
- 2020 neue Fliesen in Flur und Küche
- 2020 Einbau neue Küche
- 2021 Austausch der Rahmenteile aller Dachfenster und vollständiger Ersatz des Rollladens auf Wohnzimmerdachfenster (mit Solarantrieb) nach Hagel am 23.06.2021
- 2024 neue Wandfliesen in Badezimmer
- 2024 Installation Ladestation zum Laden eines Elektroautos am oberirdischen Stellplatz
- 2024 Komplettsanierung Tiefgarage

???????? ??????????: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

??? ??? ??? ????????????

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 Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist auch mit Gepäck bequem zu Fuß erreichbar. Die S-Bahn ist in den Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS) eingebunden und bietet eine integrierte und nachhaltige Mobilität aus einem Guss.

???????? ??????????: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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.

???????? ??????????: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Michael Krohe

---

Marktstraße 52 Kirchheim unter Teck  
E-Mail: kirchheim@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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