

Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

Atelier-Wohnung mit lichtdurchflutetem Wohnambiente

CODICE OGGETTO: 25364005



PREZZO D'ACQUISTO: **328.000 EUR** • SUPERFICIE NETTA: **ca. 74,31 m²** • VANI: **3**

CODICE OGGETTO: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25364005
Superficie netta	ca. 74,31 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	328.000 EUR
Appartamento	Loft Studio Atelier
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.04.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	112.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

CODICE OGGETTO: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

La proprietà



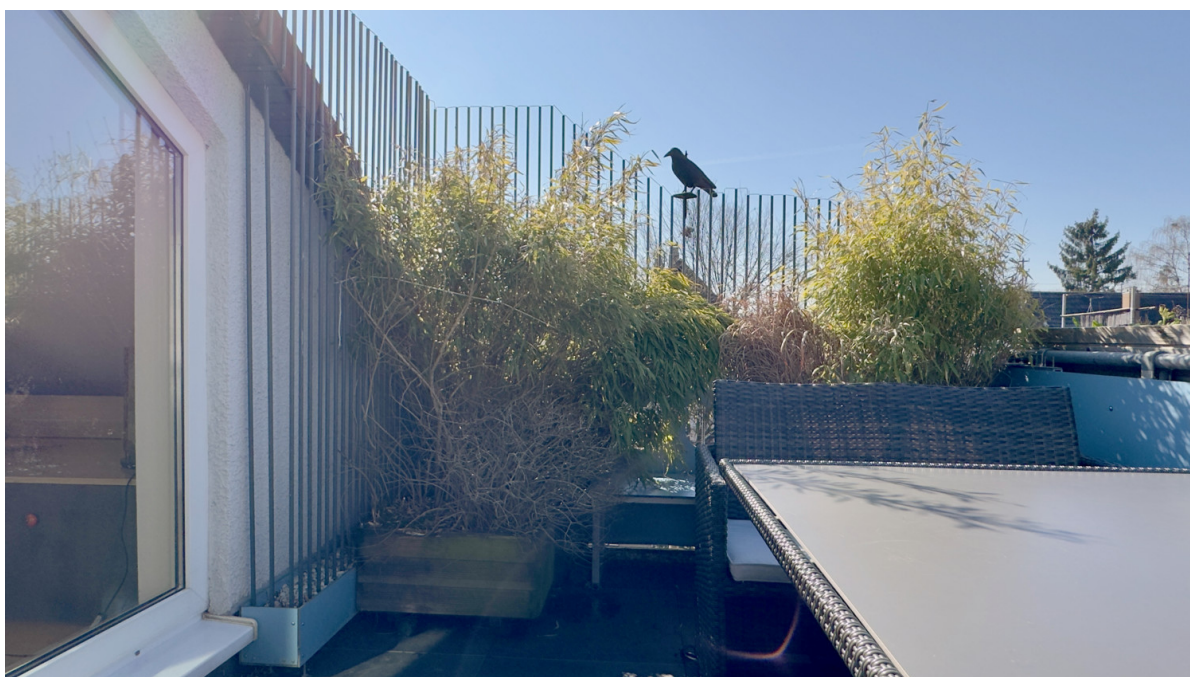
CODICE OGGETTO: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

La proprietà





VON POLL
IMMOBILIEN®

CODICE OGGETTO: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL
IMMOBILIEN

DEKRA Standard
Zertifizierung für
die Maklerleistung
Standard 014 / 214
Immobilien

Capital
HABER KOMPASS
Top-Makler Nürtingen
★★★★★
Preisliste für
von Poll Immobilien
Kirchheim unter Teck
01/2024

BELLEVUE
Best Property
Agents
2025

Gold Partner
Seit 2015
Immo
Scout24

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

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com

**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!

Bäume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

CODICE OGGETTO: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

Una prima impressione

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 m² 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!

CODICE OGGETTO: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

Dettagli dei servizi

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 Rollläden 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

CODICE OGGETTO: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

Tutto sulla posizione

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 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.

CODICE OGGETTO: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 25364005 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Krohe

Marktstraße 52 Kirchheim sotto Teck

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com