

Neidlingen

# Modernisiertes Einfamilienhaus mit viel Platz in ruhiger Lage

*Objektnummer: 25364025\_2*



---

**KAUFPREIS: 468.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156,07 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 278 m<sup>2</sup>**

---

Objektnummer: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

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

Objektnummer: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25364025_2	Kaufpreis	468.000 EUR
Wohnfläche	ca. 156,07 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>
Baujahr	1985	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage		

Objektnummer: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	158.25 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.07.2035	Energie- Effizienzklasse	E
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Die Immobilie



**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

We offer you independent financing advice, review your existing financing or clarify which real estate is financially feasible!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

AKTUELLE ZINSEN	
bei einem Nettodarlehenbetrag von 350.000 €	
<b>3,56% p.a.</b>	
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Solzinsbindung 3,48% p.a. gebundener Solzins	
gebundener Solzinsbindung	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.
Stand 04.11.2025	

**Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!**

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



**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**

**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Contact us, we are happy to advise you personally and individually.

**T.: 07021 - 50 44 88 0**

Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | [kirchheim@von-poll.com](mailto:kirchheim@von-poll.com)

**DEKRA Standard  
Qualitätsmanagement für  
Immobilienberatung  
SEI Plus  
Standard EPM / ZFH**

**Capital**  
MAILER KOMPASS  
Best of 2023  
Top-Makler Nürtingen  
★ ★ ★ ★ ★  
von Poll Immobilien  
Kirchheim unter Teck  
Immo Scout24

**BELLEVUE**  
Best Property Agents  
2025

**Gold Partner**  
Immo Scout24  
Seit 2015

**VON KUNDEN  
EMPFOHLEN  
2024**  
Mehr Infos  
Proven Expert

**Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate**

**Leading** REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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

**Objektnummer: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint historische Substanz mit modernen Annehmlichkeiten und überzeugt durch großzügige Raumgestaltung sowie ein vielseitig nutzbares Grundstück. Mit rund 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 278 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet es ideale Voraussetzungen für Familien oder Käufer, die Komfort, Funktionalität und Nachhaltigkeit gleichermaßen schätzen.

Das Haus wurde 1985 erbaut und 1987 durch einen großzügigen Anbau spürbar erweitert. Ab 2015 wurden bis 2024 fortlaufend Modernisierungen umgesetzt. Besonders hervorzuheben ist das in sich stimmige Hauskonzept – unter anderem mit einem gemütlichen Esszimmer, das direkten Zugang zur über 45 m<sup>2</sup> großen, überdachten Terrasse bietet. Ein idealer Ort für gesellige Stunden in wohliger Atmosphäre.

Die Raumaufteilung zeigt sich durchdacht und vielseitig nutzbar:

- Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, ein behagliches Schlafzimmer, die moderne Küche (2024), ein Gäste-WC sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Das Dachgeschoss umfasst zwei weitere Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche – ideal für Kinder, Gäste oder als separates Rückzugsrefugium
- Im Erdgeschoss ergänzt ein flexibel nutzbarer Raum das Platzangebot – perfekt als Homeoffice, Hobbyraum oder kleine Werkstatt

Besonders hervorzuheben sind auch die zahlreichen Modernisierungen, die in den vergangenen Jahren umgesetzt wurden: 2017 erfolgte der Einbau neuer, doppelt verglaster Kunststofffenster, zudem wurde eine hochwertige Terrassenüberdachung ergänzt. Die effiziente Zentralheizung wird durch eine Pellet-Kaminofen mit 12kW Leistung (2016) unterstützt. Eine moderne Photovoltaikanlage mit Batterie und Wallbox (aktualisiert 2024) einen hohen energetischen Standard. In Kombination mit der 1.600-Liter-Zisterne entsteht ein durchdachtes, nachhaltiges Energiekonzept. Der Pellet-Kaminofen im Obergeschoss sorgt in der Übergangszeit für angenehme Zusatzwärmе und schafft eine besonders wohltuende Atmosphäre.

Auch in puncto Nutz- und Abstellflächen bietet das Haus überzeugende Möglichkeiten: Zwei klassische Garagen sowie eine übergroße, moderne Garage aus dem Jahr 1987 eröffnen vielfältige Optionen – sei es für einen Handwerksbetrieb, als Lagerfläche oder zur Unterbringung größerer Geräte. Ein gepflegtes Gartenhaus ergänzt das Platzangebot zusätzlich.

Dank konsequenter Pflege und regelmäßiger Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie heute in einem sofort bezugsfertigen Zustand. Das harmonische Zusammenspiel aus historischem Charme und zeitgemäßer Technik – ergänzt durch smarte Energie- und Heizlösungen – macht dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Wahl für alle, die Wert auf Komfort, Nachhaltigkeit und Vielseitigkeit legen.

Das Haus ist bereits geräumt und sofort einzugsbereit.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den besonderen Vorzügen dieses Hauses persönlich begeistern.

**Objektnummer: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen**

## Ausstattung und Details

Umfangreiche Modernisierungen:

- Photovoltaik inkl. Batterie und Wallbox 2024
- Bad und Sanitär 2019
- Pellet-Heizungsanlage mit 20kW Leistung 2018
- Fenster 2-fach Kunststoff 2017
- Pellet-Kaminofen mit 12kW Leistung mit 3 separaten Gebläsen 2016
- Umfangreiche Terrassenüberdachung 2015

**Objektnummer: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen**

## Alles zum Standort

Neidlingen ist eine selbstständige Gemeinde im Landkreis Esslingen, Region Stuttgart. Sie liegt etwa 5,0 km südlich von Weilheim an der Teck und rund 8,0 km von der Autobahn A8 (Anschlussstelle Aichelberg) entfernt.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Kirchheim unter Teck (ca. 13 km), mit Anschluss an die S-Bahn-Linie S1 in Richtung Stuttgart. Die S-Bahn ist in den Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS) eingebunden und ermöglicht eine integrierte und nachhaltige Mobilität in der Region.

Über die B10 ist Kirchheim zudem direkt an das Stuttgarter Stadtgebiet angebunden – entweder bequem per S-Bahn in ca. 40 Minuten oder mit dem Auto.

Der Flughafen Stuttgart ist über die A8 in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar; alternativ besteht eine Anbindung mit dem Flughafenbus X10, Fahrzeit ca. 45 Minuten.

**Objektnummer: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 158.25 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Manuela Sachs & Michael Krohe

---

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: [kirchheim@von-poll.com](mailto:kirchheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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