

Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

# Vielseitiges und gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 25364015



KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172,69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 577 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

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

Objektnummer: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25364015
Wohnfläche	ca. 172,69 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1981
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	625.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 81 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	197.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.06.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Die Immobilie



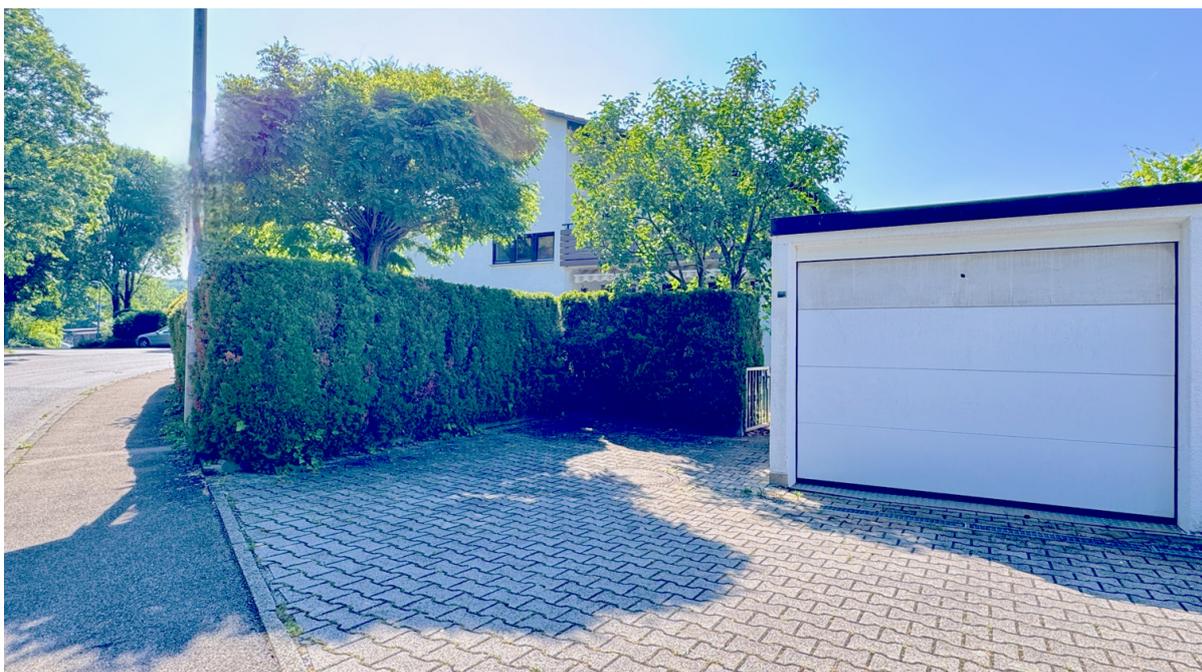
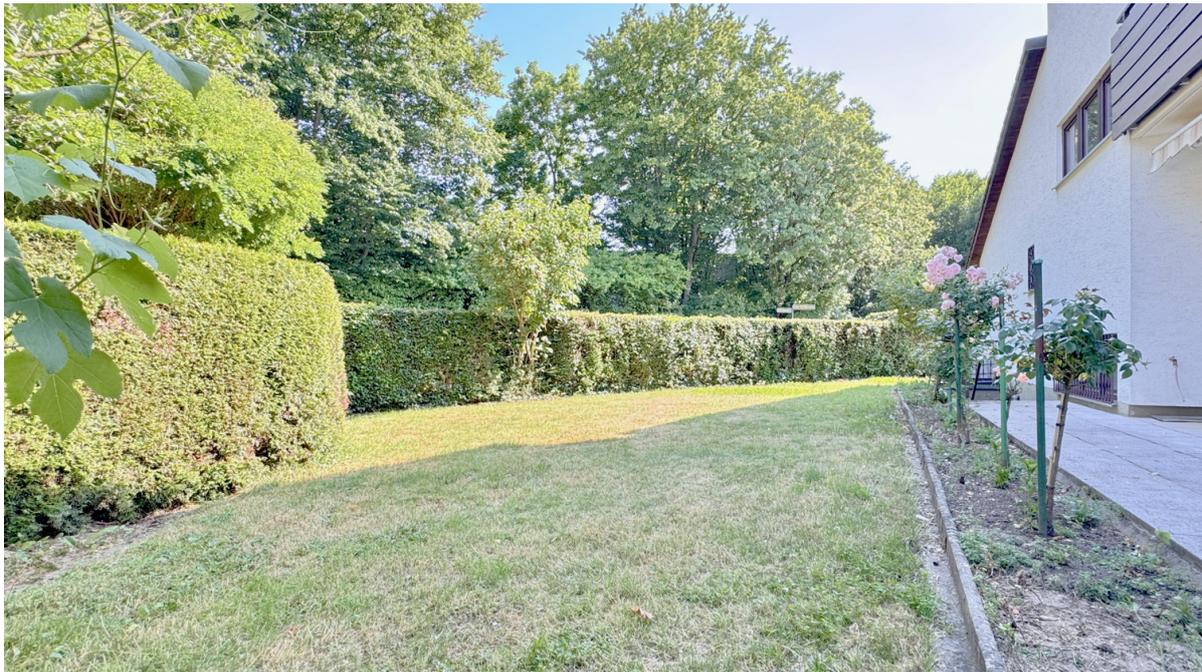
Objektnummer: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364015 - 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 350.000 €

3,47% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,39% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,32% p.a.	3,42% p.a.
10 Jahre	3,39% p.a.	3,47% p.a.
30 Jahre	3,99% p.a.	4,08% p.a.

Stand per 01.07.2025

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Blauwe Pflanzen für Klima



www.von-poll-finance.com

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**









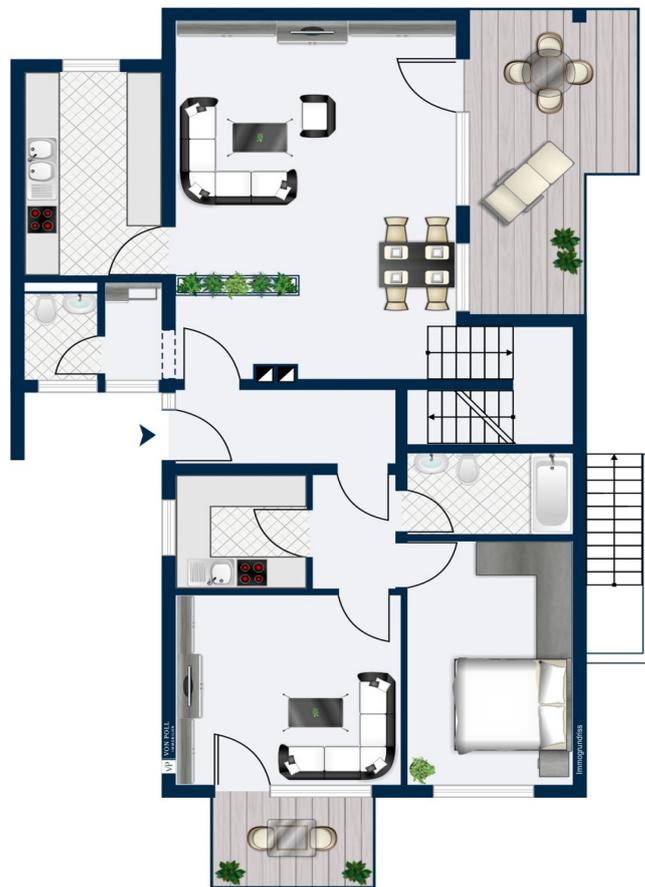


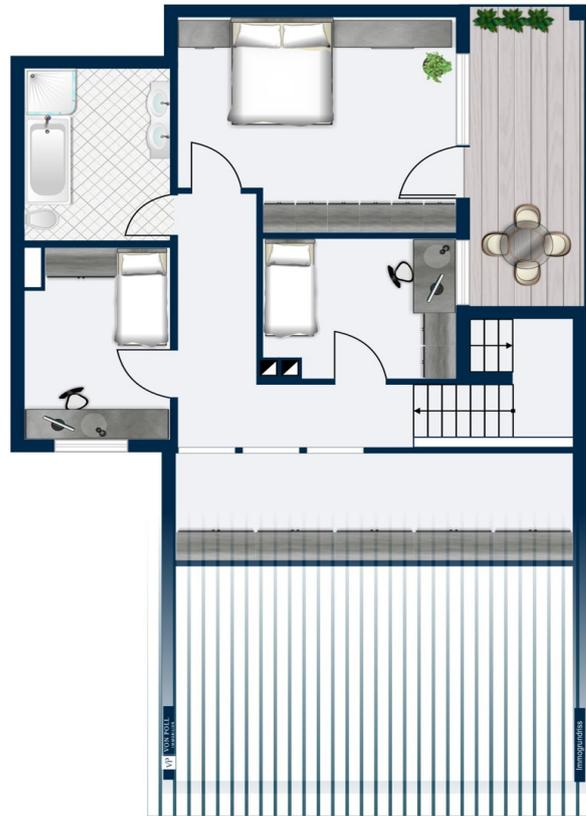
Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

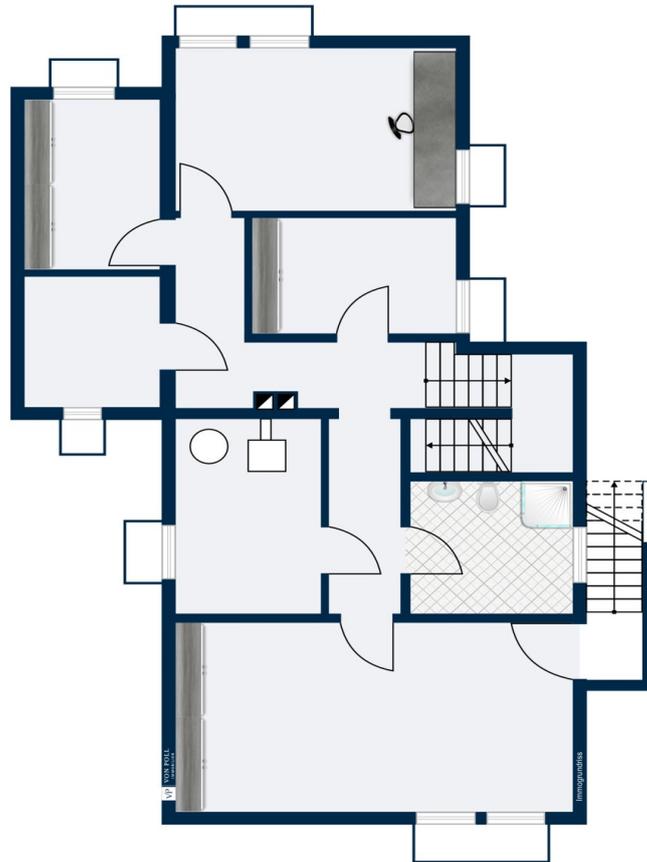



Objektnummer: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## 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: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1981 überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, moderner Heiztechnik und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Au-pair-Unterbringung oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Immobilie wurde laufend instandgehalten und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Eine kürzlich erneuerte Gastherme aus dem Jahr 2020 sowie die Installation einer Solarthermie-Anlage bieten moderne und effiziente Heiztechnik – sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich ein echter Vorteil. Hier leben Sie umweltfreundlich also auch kosteneffizient.

Die Wohnfläche von insgesamt ca. 172,69 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei separate Einheiten:

Das Haupthaus bietet 4,5 gut geschnittene Zimmer mit 117,38 m<sup>2</sup>, darunter ein großzügiger Wohn- und Essbereich und 3 Schlafzimmern. Ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC runden das Angebot ab.

Die Einliegerwohnung mit 43,11 m<sup>2</sup> verfügt über 2 Zimmer, eine separate Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne – perfekt geeignet für Großeltern, erwachsene Kinder, ein Au-pair oder als abgetrennter Bürotrakt mit eigenem Zugang.

Sowohl im Haupt- als auch im Einliegerbereich wurden die bisherigen Küchen entfernt, wodurch sich den neuen Eigentümer\*innen maximale Gestaltungsfreiheit für moderne Küchenlösungen eröffnet – ob offene Wohnküche oder separates Kochkonzept.

Die durchdachte Raumaufteilung sowie ein gemeinsamer Eingangsbereich ermöglichen sowohl eine klare Trennung als auch eine kombinierte Nutzung der beiden Wohneinheiten – ganz nach Bedarf und Lebenssituation.

Ergänzend dazu stehen Ihnen im Kellergeschoss ausreichend Räumlichkeiten zur Verfügung, die verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten bieten, sei es als Hobbyraum, Abstellraum oder für andere Zwecke. Ein zusätzlicher Stauraum im Dachbereich sorgt für weiteren Platz zur Unterbringung von Gegenständen und trägt zur optimalen Nutzung der gesamten Wohnfläche bei.

Das ca. 577?m<sup>2</sup> große Grundstück bietet mit einem gepflegten Garten ausreichend Platz zur Erholung, zum Spielen oder für gärtnerische Aktivitäten. Eine schattige Gartenlaube mit Grillplatz und ein Geräteschuppen steht ebenfalls zur Verfügung. Dieses Outdoor Angebot schafft Raum zum Entspannen und bietet ideale Bedingungen für Aktivitäten im Freien. Hier lässt sich das Leben im Freien in vollen Zügen genießen.

Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus eine sehr gelungene Kombination aus durchdachtem Wohnkonzept, sinnvoller Flächennutzung und solider Ausstattung – ein Haus mit Substanz, Charakter und vielseitigem Potenzial – für Familien, die gemeinsam leben, arbeiten oder flexibel wohnen möchten.

Die Lage ist ruhig und familienfreundlich, mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie den öffentlichen Nahverkehr. Auch für Berufspendler ist die Immobilie dank der Nähe zur B10, A8 und S-Bahn-Anbindung in fußläufiger Nähe besonders attraktiv.

Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Haus bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen**

## Alles zum Standort

Ötlingen ist ein westlich gelegener Stadtteil von Kirchheim unter Teck (PLZ 73230) im Landkreis Esslingen. Mit seiner Lage nur rund 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt und eingebettet in eine grüne Umgebung bietet Ötlingen eine hervorragende Mischung aus Stadtnähe und naturnahem Wohnen. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Der Ort verfügt über einen eigenen S-Bahn-Halt an der Teckbahn, an dem die Linie S1 im 30-Minuten-Takt Richtung Stuttgart verkehrt (Fahrzeit ca. 40 Minuten). Mehrere Buslinien (u.a. 161, 163, 164) verbinden den Stadtteil mit Kirchheim und den umliegenden Gemeinden. Autofahrer profitieren von der Nähe zur B10 und A8 sowie einem Park+Ride-Platz am Bahnhof. Innerhalb Ötlings sind Supermärkte, Apotheke, Schule, Kindergarten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar. Zusätzlich laden zahlreiche Spazier- und Radwege in der Umgebung zur Naherholung ein, was den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Berufspendler macht.

Objektnummer: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 197.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## 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)