

Kirchheim unter Teck – Ötlingen

# Renovierungsbedürftiges Reihennittelhaus in verkehrsgünstiger Lage mit Garten

Objektnummer: 25364035



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 187 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

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

Objektnummer: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25364035   |
| Wohnfläche   | ca. 94 m²  |
| Zimmer       | 4.5        |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1965       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 298.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Reihenmittel                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2014                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 59 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 142.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.04.2032     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1967           |

Objektnummer: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – 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 €

**3,56% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,41% p.a.             | 3,51% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,48% p.a.             | 3,56% p.a.               |
| 30 Jahre        | 4,10% p.a.             | 4,19% p.a.               |

Stand 02.10.2025

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

Stäume pflanzen  
fürs Klima  
SHOW MY TREE

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie persönlich und individuell zu beraten.  
**T.: 07021 - 50 44 88 0**

Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate

**VON KUNDEN  
EMPFOHLEN  
2023**

Mehr Infos

Proven Expert

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**Google**  
★★★★★  
Kundenrezensionen

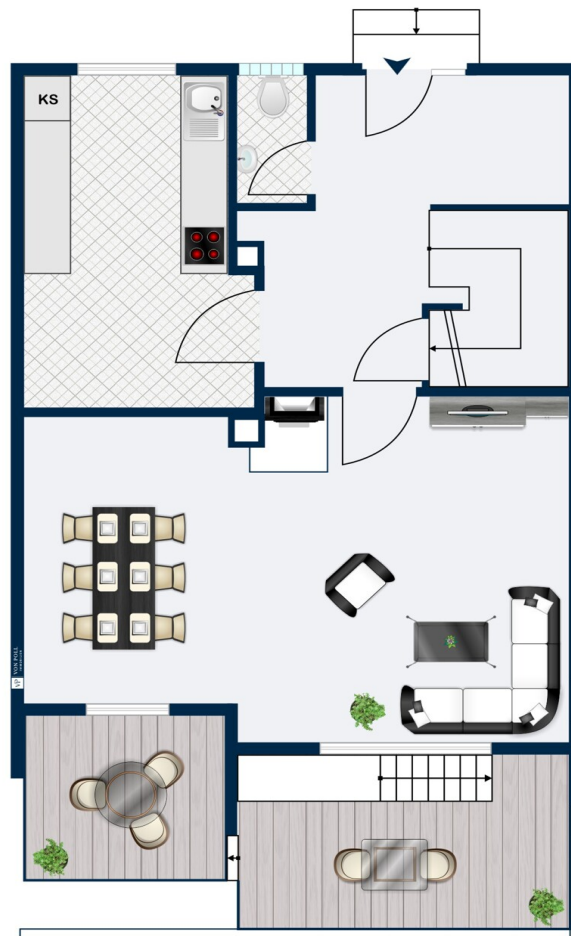
Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – 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: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reihennittelhaus aus dem Jahr 1965 bietet auf ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche 4,5 gut geschnittene Zimmer und ist ein ideales Zuhause für Familien. Das ca. 187 m<sup>2</sup> große Grundstück schafft ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnraum und pflegeleichtem Garten, der Kindern Platz zum Spielen bietet und zugleich Rückzugsmöglichkeiten für ruhige Momente im Freien bereithält.

Im Erdgeschoss erwarten Sie die Küche, ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten, ein Gäste-WC sowie der geräumige Flur, der die Räume miteinander verbindet und zusätzlichen Platz für Garderobe oder Stauraum bietet. Praktische Holzeinbauschränke im Flur können nach Wunsch weiter genutzt oder modernisiert werden. Die Böden sind teils gefliest, teils mit Parkett gestaltet, was dem Wohnbereich eine warme Atmosphäre verleiht. Vom Flur aus führt eine Treppe ins Obergeschoss; zudem gibt es einen großzügigen Treppenabgang in das Untergeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Elternschlafzimmer, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden können. Ein Schlafzimmer bietet Zugang zu einem direkt angrenzenden Raum, der sich ideal als Homeoffice oder Arbeitsbereich eignet. Von diesem Raum aus gelangt man auf den Balkon, wodurch sich Schlafen und Arbeiten elegant kombinieren lassen. Das Badezimmer ist modern und gepflegt, mit begehbare Dusche und abgetrenntem WC-Bereich. Alle Schlafräume liegen zur Gartenseite und sind ruhig gelegen.

Das Untergeschoss umfasst zwei Abstellräume, den Heizraum mit Ölheizung sowie einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum. Über die Waschküche besteht ein direkter Zugang in den Garten, was den Kellerbereich besonders praktisch macht.

Der Öltank befindet sich außerhalb des Hauses unterirdisch im Garten. Somit kann die kostenbare Fläche im Keller anderweitig genutzt werden. Zu erwähnen ist, daß Heizkörper im gesamten Haus zur Verfügung stehen. Sowohl im Dachgeschoss als auch im Flur des Erdgeschoss, dem Gäste WC und in den Kellerräumen können Sie ganz nach Wunsch temperieren und einheizen.

Zum Dachgeschoss - es ist vollständig ausgebaut, wird jedoch nicht in der Wohnflächenberechnung ausgewiesen und berücksichtigt. Dieser Bereich lässt sich flexibel nutzen, beispielsweise als zusätzliches Schlafzimmer, Spielzimmer oder Hobbyraum.

Der Garten liegt zur Rückseite des Hauses, ruhig und pflegeleicht. Hier können Kinder spielen, Pflanzen gedeihen oder die Familie gemütliche Stunden im Freien verbringen. Das Grundstück verfügt über eine eigene Garage sowie einen Stellplatz direkt davor.

Die Lage ist besonders familienfreundlich: Nur wenige Gehminuten trennen das Haus von der S-Bahn-Haltestelle Ötlingen (S1 Richtung Stuttgart), was Pendlern wie auch Familien schnelle und unkomplizierte Verbindungen ermöglicht. Trotz der Nähe zu den Schienen liegen Garten und Schlafräume angenehm ruhig zur Rückseite des Hauses. Der modernisierungsbedürftige Zustand eröffnet große Gestaltungsspielräume, sodass Sie mit überschaubarem Aufwand ein modernes, komfortables Zuhause nach eigenen Vorstellungen schaffen können.

Objektnummer: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Alles zum Standort

Ötlingen, ein familienfreundlicher Stadtteil von Kirchheim unter Teck, liegt etwa 35 km von Stuttgart entfernt und bietet eine gute Infrastruktur.

Der S-Bahn-Anschluss ermöglicht eine bequeme Verbindung in rund 40 Minuten ins Stadtzentrum.

Der Flughafen Stuttgart ist in ungefähr 20 erreichbar.

In Ötlingen selbst befindet sich eine Waldorfschule, darüber hinaus sind alle weiterführenden Schulen und Gymnasien bequem in Kirchheim erreichbar. Zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportmöglichkeiten sorgen für abwechslungsreiche Freizeitangebote.

Objektnummer: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.4.2032.

Endenergiebedarf beträgt 142.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – 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)