

Kirchheim unter Teck – Nägelestal

Modernisierte Doppelhaushälfte mit Pool in bevorzugter, ruhiger Lage

Objektnummer: 25364036



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123,39 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 419 m²

Objektnummer: 25364036 - 73230 Kirchheim unter Teck – Nägelestal

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

Objektnummer: 25364036 - 73230 Kirchheim unter Teck – Nägelestal

Auf einen Blick

Objektnummer	25364036
Wohnfläche	ca. 123,39 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1976
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 24 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25364036 - 73230 Kirchheim unter Teck – Nägelestal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	218.02 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.08.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 25364036 - 73230 Kirchheim unter Teck – Nägelestal

Die Immobilie



Objektnummer: 25364036 - 73230 Kirchheim unter Teck – Nägelestal

Die Immobilie



Objektnummer: 25364036 - 73230 Kirchheim unter Teck – Nägelestal

Die Immobilie



Objektnummer: 25364036 - 73230 Kirchheim unter Teck – Nägelestal

Die Immobilie



Objektnummer: 25364036 - 73230 Kirchheim unter Teck – Nägelestal

Die Immobilie



Objektnummer: 25364036 - 73230 Kirchheim unter Teck – Nägelestal

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 Sollzinsschuldung 3,48% p.a. gebundener Sollzins		
Sollzinsschuldung	gebundener Sollzins	effektiver 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 05.08.2025		

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!



www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 25364036 - 73230 Kirchheim unter Teck – Nägelestal

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



VP VON POLL
IMMOBILIEN

DEKRA Standard
Zertifizierung für
2019
Standard 019 / 219
Immobilien

Capital
HABER KOMPASS
2023
Top-Makler Nürtingen
★★★★★
Hochschule für
von Poll Immobilien
Kirchheim unter Teck
07021 50 44 88 0
07021 50 44 88 0

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

Objektnummer: 25364036 - 73230 Kirchheim unter Teck – Nägelestal

Grundrisse

Image not found or type unknown

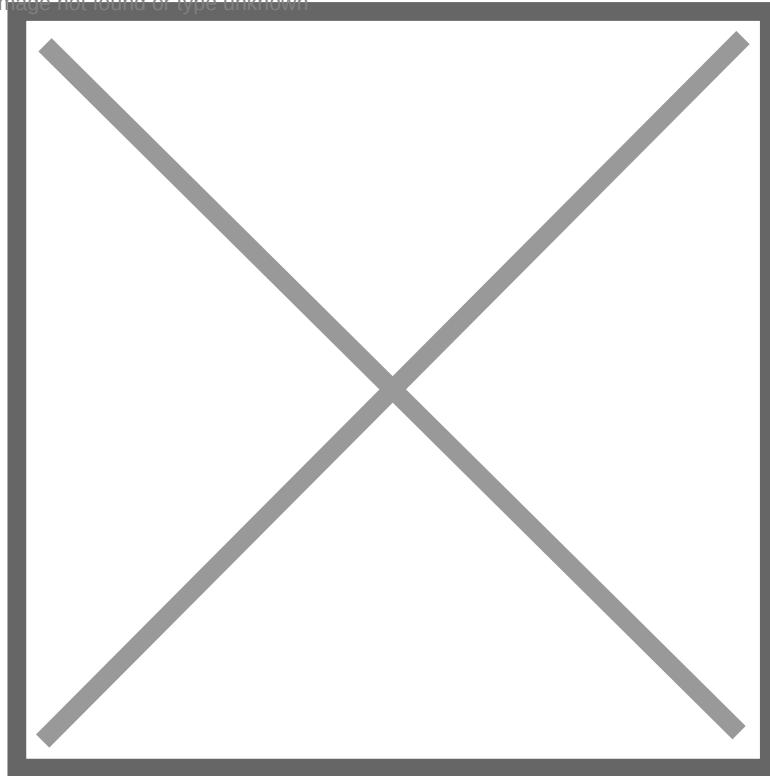


Image not found or type unknown

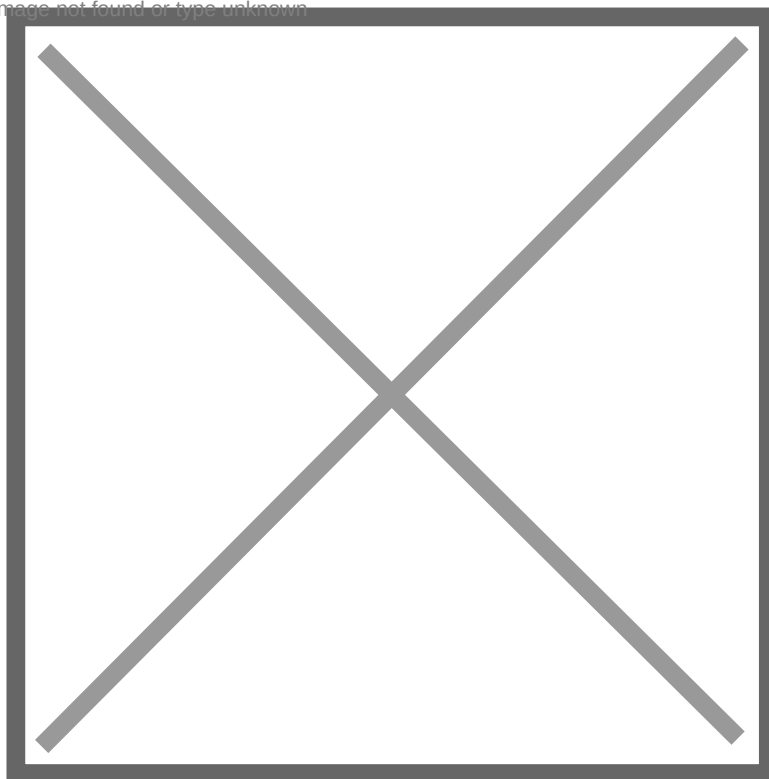
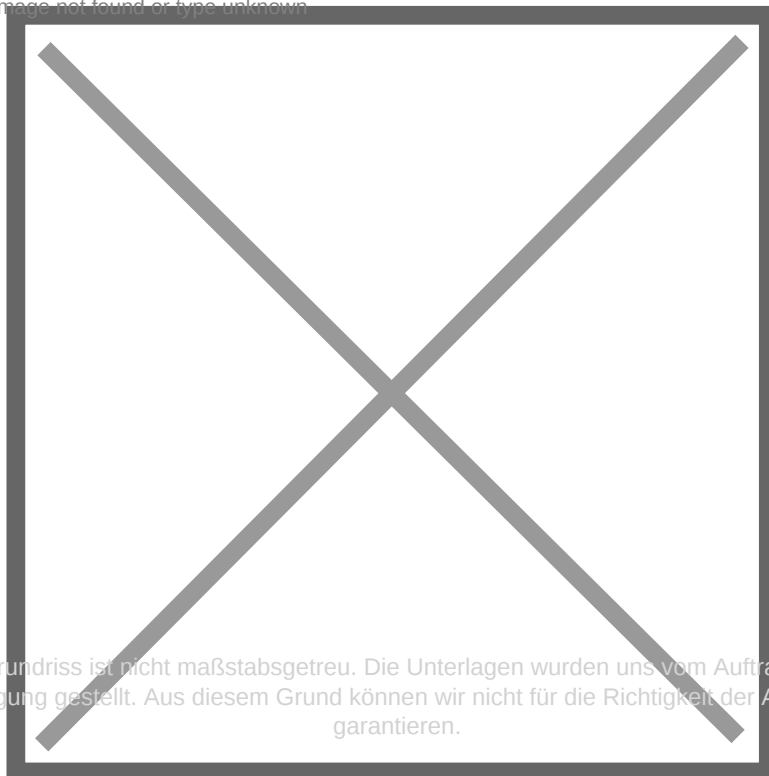


Image not found or type unknown



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: 25364036 - 73230 Kirchheim unter Teck – Nägelestal

Ein erster Eindruck

Harmonisch wohnen im Nägelestal – Ruhe, Komfort und Nähe zur Stadtmitte

Inmitten des idyllischen Nägelestals erwartet Sie ein echtes Wohnjuwel: Diese geschmackvoll modernisierte Doppelhaushälfte verbindet das Beste aus zwei Welten – die Ruhe einer gewachsenen Wohnlage mit der direkten Nähe zur Stadt. Ein Zuhause, das mehr ist als vier Wände – ein Ort zum Ankommen, Leben und Wohlfühlen.

Die Lage ist herrlich entspannt und dennoch hervorragend angebunden: Nur wenige Minuten trennen Sie vom S-Bahn-Anschluss und der Autobahn A8 – ideal für Pendler oder Ausflügler. Auch das Ludwig-Uhland-Gymnasium ist fußläufig erreichbar – ein echtes Plus für Familien mit schulpflichtigen Kindern.

Auf rund 123 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 419 m² bietet dieses Haus zahlreiche Möglichkeiten – für Paare, Familien oder Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Insgesamt 6,5 vielseitig nutzbare Räume, darunter vier helle Schlafzimmer, schaffen Raum für Individualität und Rückzug gleichermaßen.

Ein Highlight ist das hochwertig modernisierte Badezimmer – stilvoll, funktional und auf dem neuesten Stand der Technik. Es wird ergänzt durch ein praktisches Duschbad mit WC – perfekt für Ihre Gäste aus nah und fern.

Im ausgebauten Dachgeschoss eröffnet sich weiterer Gestaltungsspielraum: Ein vorhandener Wasseranschluss in einem der Zimmer ermöglicht die unkomplizierte Einrichtung einer weiteren Küche oder eines zusätzlichen Badezimmers – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Der Wohnbereich im Erdgeschoss empfängt Sie mit Großzügigkeit, Helligkeit und direktem Zugang zur neu überdachten Terrasse. Der liebevoll gestaltete Garten wird mit seiner modernen Pool-Anlage zur privaten Oase – ein Rückzugsort, der Urlaubsgefühle im Alltag verspricht.

Die neuwertige, maßgefertigte Einbauküche fügt sich nahtlos in das stilvolle Raumkonzept ein und erfüllt hohe Ansprüche – inklusive hochwertiger Elektrogeräte und cleverer Stauraumlösungen.

Ergänzt wird das Angebot durch einen modernen Geräteschuppen sowie einen großzügigen Carport – Komfort, der den Alltag erleichtert.

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1956 erbaut und 1976 durch einen massiven Anbau erweitert. Seitdem wurde es kontinuierlich gepflegt und modernisiert – was sich deutlich im hervorragenden Gesamtzustand widerspiegelt. Das Dach mit seinen engobierten Ziegeln sowie die dazugehörige Dämmung stammen aus dem Jahr 2005, während die Fassade teilweise gedämmt und vollständig gestrichen wurde. Zusammen mit der zentral gesteuerten Heizungsanlage gewährleistet dies modernen Wohnkomfort.

Um ein einheitlich harmonisches Erscheinungsbild von Böden, Wänden und Decken zu schaffen, empfiehlt sich – je nach persönlichem Geschmack – eine kosmetische Modernisierung. Diese Arbeiten sind überschaubar, eröffnen jedoch die Möglichkeit, den vorhandenen Charme des Hauses mit einem durchgängigen Stilkonzept zu verbinden.

Ein Zuhause, das durch Atmosphäre und Qualität überzeugt: Hier verbinden sich zeitloses Design und solide Bauweise zu einem naturnahen, harmonischen Wohnraum – eingebettet in eine Lage, die Geborgenheit schenkt und zugleich mit hervorragender Anbindung überzeugt.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den vielen liebevollen Details und dem besonderen Wohnkomfort.

Objektnummer: 25364036 - 73230 Kirchheim unter Teck – Nägelestal

Ausstattung und Details

Übersicht aller Modernisierungen:

- 2005 Dach mit engobierten Dachziegel und Dämmung
- 2008 Fenster
- 2011 Carport und Geräteschuppen
- 2016 Pool-Anlage
- 2023 Heizungsanlage
- 2023 Bad und Sanitär
- 2023 Dämmung Fassade (Anbau)
- 2023 Einbauküche
- 2024 Außenanlage
- 2024 Garten und Außenanlage
- 2024 Terrassenüberdachung
- 2025 Pool-Anlagentechnik

Objektnummer: 25364036 - 73230 Kirchheim unter Teck – Nägelestal

Alles zum Standort

Kirchheim unter Teck besticht durch seine stabile und wachsende Bevölkerung sowie eine moderne Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Lebensumfeld bietet. Die Nähe zur Metropolregion Stuttgart verbindet urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität, während eine exzellente Bildungs- und Gesundheitsversorgung sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten das Wohlbefinden aller Generationen fördern. Die wirtschaftliche Stabilität der Stadt, geprägt von innovativen Branchen wie Technologie und Ingenieurwesen, schafft zudem eine verlässliche Grundlage für nachhaltige Wertsteigerungen im Immobilienmarkt.

Kirchheim's Stadtmitte, ein lebendiger und zugleich behaglicher Stadtteil, der mit seiner zentralen Lage und etablierten Infrastruktur Familien ein harmonisches Zuhause bietet. Hier treffen Tradition und modernes Leben aufeinander, eingebettet in eine Gemeinschaft, die Sicherheit und Zusammenhalt großschreibt. Die ausgewogene Mischung aus jungen Familien, Berufstätigen und Senioren schafft ein vielfältiges und lebendiges Umfeld, das durch kontinuierliche Modernisierungen und eine hervorragende Anbindung an Stuttgart und den Landkreis Esslingen zusätzlich an Attraktivität gewinnt.

Für Familien besonders wertvoll ist die unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen: Vom renommierten Ludwig-Uhland-Gymnasium bis hin zu Grundschulen und Kindergärten sind alle wichtigen Schulen in nur etwa zehn bis zwanzig Minuten fußläufig erreichbar. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht zudem einen bequemen Zugang zum S-Bahnhof Kirchheim (Teck) in nur acht Minuten zu Fuß sowie zu mehreren Buslinien, die eine flexible Mobilität gewährleisten. Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist durch zahlreiche Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken in der Nähe gesichert, die in rund zehn bis fünfzehn Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung bieten vielfältige Parks und Spielplätze, teilweise nur wenige Gehminuten entfernt, sowie Sportvereine und die Kreissporthalle ein abwechslungsreiches Angebot, das Kinder und Eltern gleichermaßen begeistert. Ergänzt wird das Angebot durch charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Diese Kombination aus sicherer Umgebung, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Kirchheim-Stadtmitte zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Erholen legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen lebendigen Lebensraum, der Geborgenheit und Perspektive für die ganze Familie bietet.

Objektnummer: 25364036 - 73230 Kirchheim unter Teck – Nägelestal

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 218.02 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25364036 - 73230 Kirchheim unter Teck – Nägelestal

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com