

Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## Casa adosada para modernizar con amplio jardín.

Número de propiedad: 25364029



PRECIO DE COMPRA: 463.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 139,84 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 430 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25364029                                       |
| Superficie habitable | ca. 139,84 m <sup>2</sup>                      |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 6                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1967                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 463.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                             |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 39 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características        | Terraza, Cocina empotrada, Balcón                                         |

Número de propiedad: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## Datos energéticos

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Tipo de calefacción                 | Estufa     |
| Fuente de energía                   | madera     |
| Certificado energético válido hasta | 30.09.2035 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 465.37 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1967                   |

Número de propiedad: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## La propiedad





Número de propiedad: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## La propiedad





Número de propiedad: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## La propiedad





Número de propiedad: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## La propiedad



**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!**

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

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

Número de propiedad: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



VP VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA Standard  
Zertifizierung für  
VPs  
Standard 019 / 219

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

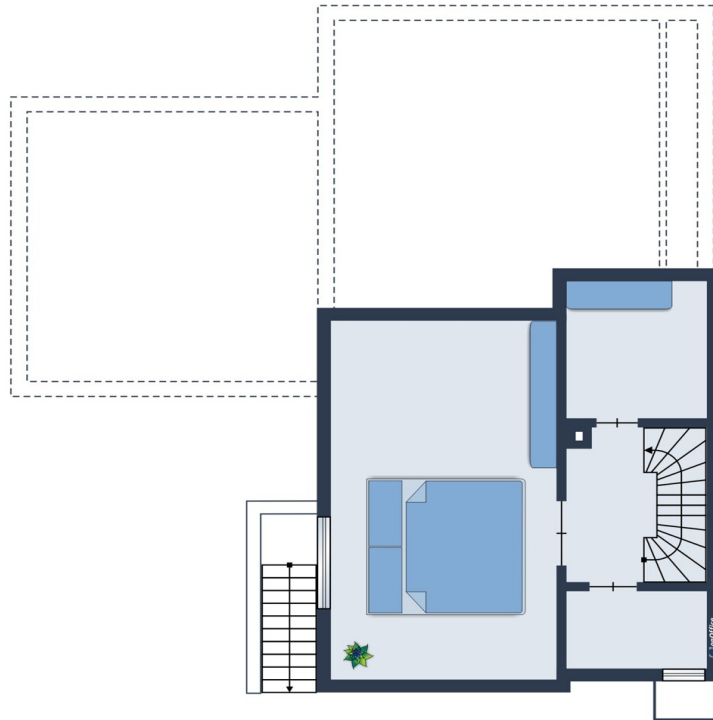
Número de propiedad: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

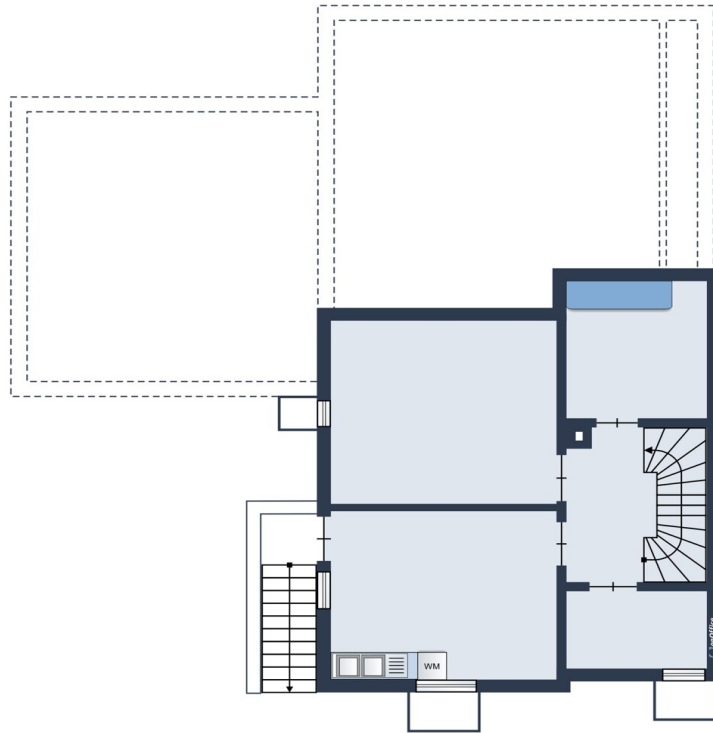
## Planos de planta











Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## Una primera impresión

Construida en 1967, esta casa adosada impresiona por su generosa distribución, su parcela de aproximadamente 430 m<sup>2</sup> y su enorme potencial para crear ideas de vivienda personalizadas. Con unos 140 m<sup>2</sup> de superficie habitable distribuidos en tres plantas, ofrece la base ideal para quienes deseen crear un hogar a su medida: un lugar donde sentirse cómodo y con espacio para crecer. En la planta baja, encontrará dos amplias y luminosas habitaciones, actualmente utilizadas como salón-comedor de planta abierta. El diseño abierto crea un ambiente acogedor y hogareño, perfecto para recibir a familiares y amigos. La cocina está equipada con una antigua cocina integral, funcional, pero lista para una actualización que cumpla con los estándares actuales de confort y diseño. La casa cuenta con un total de seis habitaciones, incluyendo cuatro dormitorios y dos baños, que pueden modernizarse individualmente y adaptarse a su estilo personal. El ático ofrece otra habitación, actualmente utilizada como dormitorio, pero que también podría ser ideal como despacho o una acogedora habitación de invitados. La planta principal se complementa con un práctico trastero directamente bajo el tejado, ideal para espacio de almacenamiento adicional. En el sótano, una espaciosa sala de ocio ofrece amplio espacio para actividades de ocio o una oficina en casa, complementada por una práctica lavandería que complementa a la perfección el espacio disponible. Los muebles y accesorios son típicos de la antigüedad del edificio y se prestan a una modernización integral. El sistema de calefacción individual por estufa existente está anticuado y debería sustituirse por uno moderno y eficiente. Un punto a destacar es el suelo de parquet que se conserva en algunas habitaciones y que, tras una restauración profesional, recupera su cálido brillo natural. La mayoría de las ventanas se sustituyeron en 2004 por ventanas insonorizadas de doble acristalamiento, una valiosa mejora, sobre todo teniendo en cuenta la cercana circunvalación, que está eficazmente protegida por una barrera acústica. La propiedad de aproximadamente 430 m<sup>2</sup> es una auténtica joya: el amplio jardín ofrece diversas posibilidades de diseño, ya sea como un paraíso de juegos infantiles, un oasis verde para relajarse o para cultivar sus propias verduras. Un patio de nueva construcción invita a relajarse y disfrutar de los meses de verano. Esta casa adosada se encuentra en el popular barrio de "Raunerviertel", que cuenta con una excelente infraestructura. La zona residencial es tranquila, ideal para familias y práctica para el día a día: tiendas, colegios, guarderías y transporte público están a poca distancia. Esta propiedad es ideal para compradores que valoran la libertad creativa y buscan una casa con una construcción sólida y un gran potencial. La distribución flexible, el amplio jardín, el espacio adicional en el ático y la atractiva ubicación hacen de esta casa adosada una magnífica oportunidad, ya sea para familias numerosas, parejas o aficionados al bricolaje. Le animamos a concertar una visita y a dejarse inspirar por las



VON POLL  
REAL ESTATE

múltiples posibilidades que ofrece esta casa para hacer realidad la casa de sus sueños.



Número de propiedad: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## Todo sobre la ubicación

Kirchheim unter Teck gehört zu den besonders gefragten Wohnorten im Großraum Stuttgart. Die Stadt überzeugt durch eine gelungene Kombination aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld. Mit einer stabil wachsenden Bevölkerung, einem breit gefächerten Bildungs- und Betreuungsangebot sowie einer lebendigen Innenstadt bietet Kirchheim ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und Berufstätige.

Die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an die Autobahn A8 sowie die Nähe zum Flughafen und zur S-Bahn-Strecke macht Kirchheim auch für Pendler attraktiv. Gleichzeitig bietet die Stadt ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot, gut ausgebaute Rad- und Spazierwege sowie zahlreiche Sport- und Vereinsmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind flächendeckend vorhanden. Die naturnahe Umgebung mit Streuobstwiesen, Wanderwegen und Naherholungsgebieten rundet die hohe Lebensqualität ab.

Diese ausgewogene Mischung aus Lagevorteilen, Infrastruktur und Lebensqualität macht Kirchheim unter Teck zu einem Wohnort mit langfristiger Perspektive.

Número de propiedad: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 465.37 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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. 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.

Número de propiedad: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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