

Neidlingen

## Casa unifamiliar modernizada con mucho espacio en una zona tranquila.

Número de propiedad: 25364025\_2



PRECIO DE COMPRA: 468.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 156,07 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 278 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

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

Número de propiedad: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25364025_2                                     |
| Superficie habitable | ca. 156,07 m²                                  |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 6                                              |
| Dormitorios          | 3                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1985                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 468.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 94 m²                                                                 |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Pellet              |
| Certificado energético válido hasta | 20.07.2035          |
| Fuente de energía                   | Pellets             |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 158.25 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1985                   |

Número de propiedad: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## 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 04.11.2025

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

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
mit **WIRTSCHAFTS**

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

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**DEKRA**  
DEKRA Standard  
Zustandsgutachten für  
Kaufverträge  
21 Punkte  
Standort: 01/11/2024  
www.dekra.de

**Capital**  
IMMOBILIEN  
Top-Makler Nürtingen  
★★★★★  
Hochwertung für  
von Poll Immobilien  
Kirchheim unter Teck  
10.000 € Bonus  
1.000 € Bonus

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

Número de propiedad: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Una primera impresión

Esta encantadora casa unifamiliar combina un carácter histórico con comodidades modernas e impresiona por su amplia distribución y su versátil parcela. Con aproximadamente 156 m² de superficie habitable en una parcela de aproximadamente 278 m², ofrece las condiciones ideales para familias o compradores que valoran por igual la comodidad, la funcionalidad y la sostenibilidad. La casa se construyó en 1985 y se amplió significativamente en 1987 con una generosa ampliación. Entre 2015 y 2024, se llevaron a cabo continuas modernizaciones. Destaca especialmente el armonioso diseño general de la casa, que incluye un acogedor comedor con acceso directo a la terraza cubierta de más de 45 m². Un lugar ideal para socializar en un ambiente acogedor. La distribución es elegante y versátil: - La planta superior cuenta con un amplio salón, un cómodo dormitorio, una moderna cocina (renovada en 2024), un aseo de cortesía y un baño completo con bañera y ducha. - El ático incluye dos dormitorios más y un baño adicional con ducha, ideal para niños, invitados o como un rincón de relax. En la planta baja, una habitación versátil amplía aún más el espacio disponible, ideal como despacho, sala de ocio o pequeño taller. Destacan las numerosas modernizaciones realizadas en los últimos años: en 2017, se instalaron nuevas ventanas de PVC con doble acristalamiento y se añadió un tejado de terraza de alta calidad. El eficiente sistema de calefacción central se complementa con una estufa de pellets de 12 kW (instalada en 2016). Un moderno sistema fotovoltaico con batería y un wallbox (actualizado en 2024) garantiza un alto nivel energético. En combinación con la cisterna de 1600 litros, se crea un concepto energético bien concebido y sostenible. La estufa de pellets en la planta superior proporciona un agradable calor adicional durante las estaciones de transición y crea un ambiente especialmente acogedor. La casa también ofrece impresionantes posibilidades en cuanto a espacio útil y de almacenamiento: dos garajes clásicos y un garaje moderno extragrande construido en 1987 ofrecen diversas opciones, ya sea como taller, almacén o para albergar equipos más grandes. Una caseta de jardín bien cuidada amplía aún más el espacio disponible. Gracias al mantenimiento constante y las modernizaciones periódicas, la propiedad está lista para su ocupación inmediata. La armoniosa combinación de encanto histórico y tecnología contemporánea, complementada con soluciones inteligentes de energía y calefacción, la convierte en una opción especialmente atractiva para quienes valoran la comodidad, la sostenibilidad y la versatilidad. La casa ya está vacía y lista para entrar a vivir. Concierte una visita hoy mismo y disfrute de las ventajas únicas de esta casa.

Número de propiedad: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## 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)