

**Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte**

?????????, ??? ?????????????????????? 3  
?????????? ?? ??????? ??????????????????????  
???? ???????.

???????? ??????????: 25364040



???? ??????: 430.000 EUR • ??????????: ca. 80,5 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 25364040 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ?????????: 25364040 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?? ??? ??????

???????? ?????????	25364040	???? ?????	430.000 EUR
????????	ca. 80,5 m <sup>2</sup>	????????	??????
??????	2	????????	Käuferprovision
??????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	2		MwSt.) des
????????			beurkundeten
????????			Kaufpreises
????????	1	??????	??????
???? ???????????	2021	????????	
????? ???????????	1 x ???????	??????	??????????????
	????????		???????, ????????

???????? ??????????: 25364040 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	??????? ??????? ????????????	35.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	24.01.2032	???????????? ?????????????? ??????????	A
????? ????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2021

???????? ??: 25364040 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?? ???????





???????? ?????????: 25364040 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?? ????????



???????? ??: 25364040 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?? ???????





???????? ??????????: 25364040 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?? ?????????





???????? ?????: 25364040 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?? ???????



???????? ?????: 25364040 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?? ???????



**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 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 04.11.2025

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

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

???????? ?????????: 25364040 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## ??? ?????? ??????????

???? ?? ????????? ??????????? 3 ????????? ?? ??????? 80,5 ??. ????? ?????????  
?????????? ?? ??? ?????????????????? ??????????? ??????????? ?? ??????????????? ??  
?? ??????? ??????????? ?????????????????? ?? ??? ?? ??????????? ?? ??????????????  
?????????? ??? ??????? ?????? ??? ??????????? ???????????????, ?????????  
??????????, ??????????? ??????? ??????????? ?? ??? ??????????? ??????????????. ??  
????????? ?????????? ?????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ?? ??????????  
?????? ?? ?? ?? ??????????? ?? ?? ??????????. ?? ??, ??? ?? ?????? ??  
????????????????? ?????? ??????????????. ?? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????????, ??  
?????????????????? ?? ?? ?????????? ??????????? ?? ?? ?? ?????? ??????????????? ??  
?? ??????????????. ?? ??????? ?????????? ?????????????? ?? ??????? ??????? ?? ??  
?????????????? ?? ??, ?????????????????? ?? ?????? ?? ?????????? ??????????????. ?  
????????? ?? ?????????? ?? ?????????????? ?????????????????? ??????????? ??  
????????????? ?????? ??????????? ?? ?????????? ?? ?????? ??????? ?? ?????????? ? ??? ??  
????????????? ??????? ?? ???. ? ?????????, ??????????????? ?????????????? ???????  
????????? ?????????????????? ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????? ??, ??  
????????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ?????????? ?????????????????? ??????????. ??  
????? ??????????????? ?? ??????????????? ???????????????, ??? ?????????? ?????? ??????  
????????????, ??? ??????????? ?????????? ?? ?????? ?????? ??????????? ??????????  
?????????????????? ?? ?????? ?????????? ??????????????????. ??, ?? ?????????? ?? ?????????????  
?? ?????? ?????????? ?????????? ?? ?? ??????????????????? ?? ?????????? ??????  
?????????????????????. ?? ?????? ?????????? ?????????????? ?? ??? ?????? ??  
?????????????????? ??, ??? ?? ??????????????? ?????????? ??, ?????????????? ??  
????????? ?????????? ??????????. ?? ?? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ??  
????????? ?????????, ?????????? ? ?????????? ?????????????, ??????????????? ?????? ?????????  
?? ??????????????? ??????????? ?? ??????. ?? ?????? ??????????????? ?? ??  
?????????????? ??????????? ??, ?? ?????????????????? ?????????????? ?? ?? ???????????????  
?????????????? ??. ? ?????????? ??, ? ?????? ?????????? ?? ?? ?????????? ??  
?????????? ?????????? ?? ?????????? ??????????????? ?? ?????????? ??????????????. ?  
????????? ??????????????? ?????????? ??????????????? ?? ?????? ??????????? ?????? ?? ??  
?? ??????????. ??????, ?????????? ?????????? ?? ?? ?????? ?????? ?? ?????? ??  
????????????????? ?????????? ?? ??????????? ?????????????? ?????????????????? ?? ??????  
????????? ?????????? ?????????????? ?? ?????? ??????????????? ??????????? ?? ??  
?????????????. ?? ?????? ?????????? ?????????? ??????????????? ?? ?????????? ?? ??  
????? ?????????????? ?? ?????????? ? ??????????????? ?????????????????? ???????????????  
?? ?? ?????????????????? ?????????? ??????????????? ?????????? ?? ????????????



????????? ??? ?? ?????????? ?????????, ?????????????? ?? ??? ?????? ???????  
?????? ??????????. ??? ?????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ??????  
????????????? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ??????????. ?? ????????? ??  
????????????? ?????? ??? ?? ??? ?????????????????? ?????????????? ?????? ?? ??????  
????????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?????? ??????????. ?????????????? ?? ???  
????????????.

??????? ?????????: 25364040 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

??????????????? ??? ?????????

- exklusive Einbauküche, ausgestattet mit Markengeräten
- hochwertiger Parkettboden
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche
- großzügiges Raumkonzept
- modernes Fenster-System mit erstklassiger Wärmedämmung
- elektrisch betriebene Rolladen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Hausmeisterservice
- professionelle Hausverwaltung
- Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis inkludiert
- Personenaufzug

??????? ?????????: 25364040 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

??? ??? ??? ???????????

Die Verkehrsinfrastruktur lässt sich sehen. Im gesamten Stadtgebiet samt Umgebung ist sie sehr gut ausgebaut.

Über die B10 ist Kirchheim unter Teck an Stuttgart angebunden, sehr einfach mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn in ca. 40 Minuten Fahrtzeit erreichbar.

Der Flughafen Stuttgart ist in 15 Minuten Autofahrzeit über die A8 zu erreichen. Der Flughafenbus X10 fährt in ca. 45 Minuten dorthin.

Die S-Bahn ist in den Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS) eingebunden und bietet eine integrierte und nachhaltige Mobilität aus einem Guss.

Kirchheim unter Teck besticht als wirtschaftlich stabile Mittelstadt mit einer hohen Lebensqualität und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur, die ein komfortables und sicheres Lebensumfeld schafft. Die Nähe zur dynamischen Wirtschaftsmetropole Stuttgart sowie die kontinuierlichen Investitionen in digitale Infrastruktur und nachhaltige Mobilität gewährleisten eine moderne und zugleich ruhige Lebensweise. Die Stadt vereint urbanen Komfort mit naturnahen Erholungsmöglichkeiten und bietet durch ihr vielfältiges Gesundheits- und Dienstleistungsangebot eine optimale Basis für ein sorgenfreies Leben.

Der Stadtteil Kirchheim-Stadtmitte präsentiert sich als besonders attraktiver und sicherer Wohnort mit einer ausgewogenen Altersstruktur und einer stabilen demografischen Entwicklung. Die zentrale Lage ermöglicht eine exzellente Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und sorgt für eine angenehme Ruhe trotz urbaner Nähe. Die hohe Sicherheitswahrnehmung und die gepflegte Nachbarschaft schaffen ein vertrauensvolles und behagliches Wohnambiente, das ein Gefühl von Geborgenheit und Lebensqualität vermittelt.



In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die den Alltag komfortabel und abwechslungsreich gestalten. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Facharztpraxen, Apotheken und dem medius KLINIK Kirchheim, das in nur etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar ist, hervorragend gewährleistet. Für entspannte Spaziergänge und Erholung bieten die nahegelegenen Parks wie der Bürgerpark Herrschaftsgärten sowie zahlreiche Grünflächen eine wohltuende Ruheoase. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie gemütliche Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den nur etwa drei Minuten entfernten Bahnhof Kirchheim (Teck) sowie nahegelegene Bushaltestellen optimal gewährleistet, was eine stressfreie Mobilität ohne Auto ermöglicht.

Kirchheim-Stadtmitte bietet eine harmonische Verbindung von urbaner Infrastruktur und behaglicher Ruhe. Hier lässt sich das Leben in vollen Zügen genießen – in einem Umfeld, das Geborgenheit, Gesundheit und Lebensfreude auf höchstem Niveau vereint.

???????? ?????: 25364040 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

????? ?????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.1.2032.

Endenergiebedarf beträgt 35.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

???????? ??????????: 25364040 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Manuela Sachs & Michael Krohe

---

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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