

Neidlingen

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

?????? ??????: 25364025\_2



???? ??????: 468.000 EUR • ??????????: ca. 156,07 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 278 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

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

????????? ??????????: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

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

????????? ??????????	25364025_2
???????????	ca. 156,07 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	6
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	1985
????? ??????????????	2 x ???????????? ????? ????????????, 3 x ???????

????? ????????	468.000 EUR
??????	?????????????
???????????	?????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2024
???????????	???????
???????????????????	ca. 94 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ???????

????????? ??????????: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

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

???????????	???????????	???????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	???????????	???????	158.25 kWh/m²a
???????????????	20.07.2035	???????????	
???????????????????		???????????	E
?????? ???		???????????	
????? ????????????	??????	???????????????	1985
		???????????	
		???????????	
		???????????????	

???????? ????????: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

?? ????????



???????? ????????: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

?? ????????



???????? ????????: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

?? ????????



???????? ????????: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

?? ????????



???????? ??????: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

?? ???????



???????? ?????: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

?? ???????



???????? ?????: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

?? ???????



???????? ??????: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

?? ???????



???????? ????????: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

?? ????????



???????? ????????: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

?? ????????



???????? ?????: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

?? ???????



????????? ??????????: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

?? ????????

**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

We offer you independent financing advice, review your existing financing or clarify which real estate is financially feasible!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

AKTUELLE ZINSEN	
bei einem Nettodarlehenbetrag von 350.000 €	
<b>3,56% p.a.</b>	
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Solzinsbindung 3,48% p.a. gebundener Solzins	
gebundener Solzinsbindung	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.
Stand 04.11.2025	

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

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

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Contact us, we are happy to advise you personally and individually.

**T.: 07021 - 50 44 88 0**

Award logos:

- DEKRA Standard Gütekennzeichnung für Sonderbaumaufstellung SEI Plus
- MAILER ADWASS Best of 2023
- Capital Top-Makler Nürtingen
- BELLEVUE Best Property Agents 2025
- Gold Partner Immo Scout24
- VON KUNDEN EMPFOHLEN 2024

**Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | [kirchheim@von-poll.com](mailto:kirchheim@von-poll.com)**

**Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®**

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

????????? ??????????: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

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

????? ? ??????????? ?????????????? ??????????? ??? ?????????? ??????????? ?? ???  
?????????? ??????? ??? ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ??? ??  
????????? ??????? ????. ?? ??????? 156 ?.?. ?????? ?????????? ?? ?????????? ???????  
278 ?.?, ??????? ?????? ??????? ??????? ?? ?????????? ?? ?????????? ???  
????????? ??????? ??? ??????, ?? ?????????????????? ??? ?? ???????????. ?? ??????  
????????? ?? 1985 ??? ?????????? ?????????? ?? 1987 ?? ??? ??????????  
?????????. ??? ?? 2015 ??? ?? 2024, ?????????????????? ?????????? ???????????????.  
? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ?????????????? -  
????????????????? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ??? ??????  
????????? ??? ?? 45 ?.?. ??? ?????? ?????? ??? ?????????????? ?? ??? ??????????  
?????????. ? ?????????? ?????? ?????????????? ??? ??????????: - ? ??????  
????? ?????????? ??? ??????? ??????, ??? ?????? ??????????, ??? ??????????  
????? (????????????? ?? 2024), ??? WC ?????????? ??? ?? ??????  
????????????? ?????? ?? ?????????? ??? ?????-. - ? ?????? ?????????????? ??? ?????  
????????????? ??? ?? ?????????? ?????? ??? ?????- ?????? ??? ??????, ??????????  
? ?? ?????????? ?????????-. - ??? ??????, ??? ?????? ?????? ?????????? ??????????  
????????? ??? ?????????? ??? - ?????? ?? ?????? ??? ??????, ?????????? ??  
????? ? ??? ??????????. ?? ?????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??  
????????? ?????? ?????? ?????????? ??????????????: ?? 2017, ?????????????? ??  
???????? PVC ?? ?????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??????  
????????. ?? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????????? ??? ??  
????? pellet 12kW (????????????? ?? 2016). ??? ?????? ?????????????? ??????????  
?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ?????? (????????????? ?? 2024)  
????????????? ??? ?????? ?????????? ??????. ?? ?????????? ?? ?? ?????????? 1.600  
?????, ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ??????. ?  
????? pellet ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????????? ?????????? ???  
??? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ???????????. ??  
????? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ??? ?????????? ???  
????????????? ????: ??? ?????? ?????? ?????? ??? ??? ?????????? ??????, ??????????  
????? ??? ?????????? ?? 1987 ?????????? ??? ?????????? ?????????? - ??? ????  
?????????, ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ????  
????????????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ????.  
????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????????????? ???, ?? ??????  
????? ?????? ?????? ??? ?????? ??????????. ? ?????????? ?????????????? ???  
????????? ?????????? ??? ?? ?????????? ?????????????? - ??? ?????????????? ???  
????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? - ??? ?????????? ??? ?? ?????????? ???



VON POLL  
REAL ESTATE

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

????????? ??????????: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

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

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

????????? ??????????: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

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

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.

???????? ?????: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

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

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

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)

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

---

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