

Neidlingen

# Modernisiertes Einfamilienhaus mit viel Platz in ruhiger Lage

Αριθμός ακινήτου: 25364025\_3



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 468.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 156,07 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 278 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25364025\_3 - 73272 Neidlingen**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25364025\_3 - 73272 Neidlingen

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25364025_3
Επιφάνεια	ca. 156,07 m <sup>2</sup>
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	6
Κατάσταση του ακινήτου	3
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	1985
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 3 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	468.000 EUR
οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2024
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 94 m <sup>2</sup>
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25364025\_3 - 73272 Neidlingen

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Σφαιρίδιο	Τελική ζήτηση ενέργειας	158.25 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	20.07.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Πέλετ	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1985

Αριθμός ακινήτου: 25364025\_3 - 73272 Neidlingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25364025\_3 - 73272 Neidlingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25364025\_3 - 73272 Neidlingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25364025\_3 - 73272 Neidlingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25364025\_3 - 73272 Neidlingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25364025\_3 - 73272 Neidlingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25364025\_3 - 73272 Neidlingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25364025\_3 - 73272 Neidlingen

## Το ακίνητο

**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!

**AKTUELLE ZINSEN**  
Bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,36% p.a.**  
effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,30% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,12% p.a.	3,21% p.a.
10 Jahre	3,30% p.a.	3,36% p.a.
30 Jahre	3,98% p.a.	4,07% p.a.

Stand 02.02.2026

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

Blüme pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE

[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  
Zertifizierung für  
Immobilienberatung  
51 Punkte  
Stand: 19.11.2024

**Capital**  
MÄKLER ADRESSE  
TOP-MAKLER NÜRTINGEN  
★★★★★  
Hochwertige für  
von Poll Immobilien  
Kirchheim unter Teck  
100% Zufriedenheit

**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

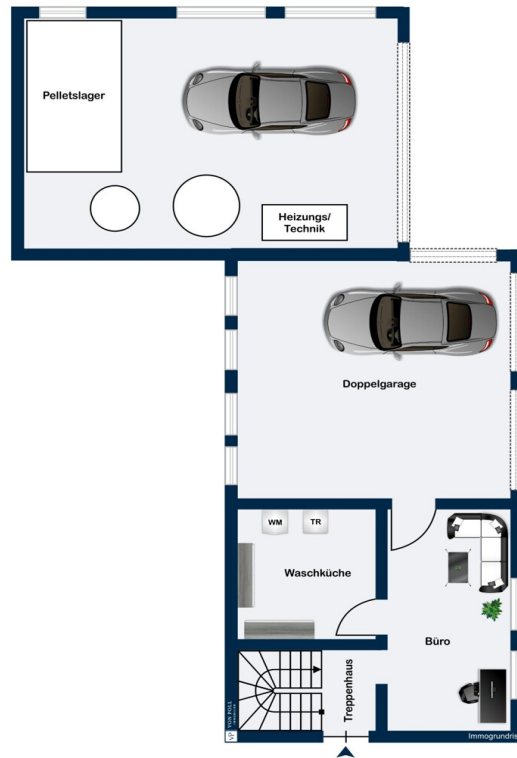
*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

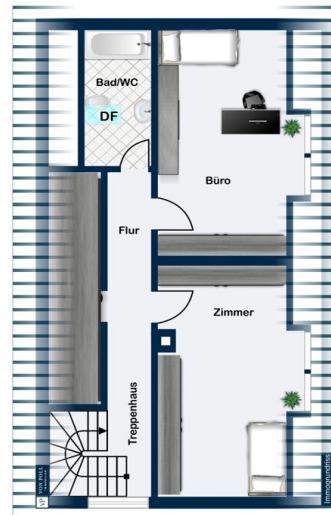
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Αριθμός ακινήτου: 25364025\_3 - 73272 Neidlingen

## Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25364025\_3 - 73272 Neidlingen**

## Μια πρώτη εντύπωση

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint historische Substanz mit modernen Annehmlichkeiten und überzeugt durch großzügige Raumgestaltung sowie ein vielseitig nutzbares Grundstück. Mit rund 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 278 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet es ideale Voraussetzungen für Familien oder Käufer, die Komfort, Funktionalität und Nachhaltigkeit gleichermaßen schätzen.

Das Haus wurde 1985 erbaut und 1987 durch einen großzügigen Anbau spürbar erweitert. Ab 2015 wurden bis 2024 fortlaufend Modernisierungen umgesetzt. Besonders hervorzuheben ist das in sich stimmige Hauskonzept – unter anderem mit einem gemütlichen Esszimmer, das direkten Zugang zur über 45 m<sup>2</sup> großen, überdachten Terrasse bietet. Ein idealer Ort für gesellige Stunden in wohliger Atmosphäre.

Die Raumaufteilung zeigt sich durchdacht und vielseitig nutzbar:

Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, ein behagliches Schlafzimmer, die moderne Küche (2024), ein Gäste-WC sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Das Dachgeschoss umfasst zwei weitere Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche – ideal für Kinder, Gäste oder als separates Rückzugsrefugium

Im Erdgeschoss ergänzt ein flexibel nutzbarer Raum das Platzangebot – perfekt als Homeoffice, Hobbyraum oder kleine Werkstatt

Besonders hervorzuheben sind auch die zahlreichen Modernisierungen, die in den

vergangenen Jahren umgesetzt wurden: 2017 erfolgte der Einbau neuer, doppelt verglaster Kunststofffenster, zudem wurde eine hochwertige Terrassenüberdachung ergänzt. Die effiziente Zentralheizung wird durch einen Pellet-Kaminofen mit 12 kW Leistung (2016) unterstützt. Eine moderne Photovoltaikanlage mit Batterie und Wallbox (aktualisiert 2024) unterstreicht den hohen energetischen Standard. In Kombination mit der 1.600-Liter-Zisterne entsteht ein durchdachtes, nachhaltiges Energiekonzept. Der Pellet-Kaminofen im Obergeschoss sorgt in der Übergangszeit für angenehme Zusatzwärme und schafft eine besonders wohltuende Atmosphäre.

Mit dem kommenden Frühjahr ist zudem ein neuer Fassadenanstrich vorgesehen. Die künftigen Eigentümer haben dabei die Möglichkeit, die Farbgestaltung in Abstimmung mit dem Verkäufer individuell festzulegen – die fachgerechte Ausführung wird durch den Verkäufer veranlasst.

Auch in puncto Nutz- und Abstellflächen bietet das Haus überzeugende Möglichkeiten: Zwei klassische Garagen sowie eine übergroße, moderne Garage aus dem Jahr 1987 eröffnen vielfältige Optionen – sei es für einen Handwerksbetrieb, als Lagerfläche oder zur Unterbringung größerer Geräte. Ein gepflegtes Gartenhaus ergänzt das Platzangebot zusätzlich.

Dank konsequenter Pflege und regelmäßiger Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie heute in einem sofort bezugsfertigen Zustand. Das harmonische Zusammenspiel aus historischem Charme und zeitgemäßer Technik – ergänzt durch smarte Energie- und Heizlösungen – macht dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Wahl für alle, die Wert auf Komfort, Nachhaltigkeit und Vielseitigkeit legen.

Das Haus ist bereits geräumt und sofort einzugsbereit.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den besonderen Vorzügen dieses Hauses persönlich begeistern.

**Αριθμός ακινήτου: 25364025\_3 - 73272 Neidlingen**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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
- Neuer Fassadenanstrich - geplant für Frühjahr 2026

**Αριθμός ακινήτου: 25364025\_3 - 73272 Neidlingen**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25364025\_3 - 73272 Neidlingen**

## Άλλες πληροφορίες

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25364025\_3 - 73272 Neidlingen**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Manuela Sachs & Michael Krohe

---

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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