

Neidlingen

Modernizált családi ház rengeteg hellyel, csendes helyen

VP azonosító: 25364025_2



VÉTELÁR: 468.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 156,07 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 278 m²

VP azonosító: 25364025_2 - 73272 Neidlingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25364025_2 - 73272 Neidlingen

Áttekintés

VP azonosító	25364025_2
Hasznos lakótér	ca. 156,07 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1985
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs

Vételár	468.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 94 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25364025_2 - 73272 Neidlingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Pellet
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.07.2035
Energiaforrás	Vegyes tüzelésű (pellet)

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	158.25 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1985

VP azonosító: 25364025_2 - 73272 Neidlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25364025_2 - 73272 Neidlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25364025_2 - 73272 Neidlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25364025_2 - 73272 Neidlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25364025_2 - 73272 Neidlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25364025_2 - 73272 Neidlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25364025_2 - 73272 Neidlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25364025_2 - 73272 Neidlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25364025_2 - 73272 Neidlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25364025_2 - 73272 Neidlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25364025_2 - 73272 Neidlingen

Az ingatlan





VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25364025_2 - 73272 Neidlingen

Az ingatlan

**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
mit **WIRTSCHAFTS**

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

Capital
MARKT ADRESS
TOP-MAKLER
★★★★★
Hochpreise für
von Poll Immobilien
Kirchheim unter Teck
01/11/2024

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

VP azonosító: 25364025_2 - 73272 Neidlingen

Az első benyomás

Ez a bájos családi ház a történelmi jelleget ötvözi a modern felszereltséggel, és tágas elrendezésével és sokoldalúan felhasználható telekkel nyugodt le. Körülbelül 156 m² lakóterületével egy nagyjából 278 m²-es telken ideális feltételeket kínál családok vagy olyan vásárlók számára, akik egyformán értékelik a kényelmet, a funkcionalitást és a fenntarthatóságot. A ház 1985-ben épült, és 1987-ben jelentősen kibővítették egy nagyvonalú hozzáépítéssel. 2015 és 2024 között folyamatos modernizációkat hajtottak végre. A ház harmonikus összképe különösen figyelemre méltó – beleértve a hangulatos étkezőt, ahonnan közvetlenül ki lehet jutni a több mint 45 m²-es fedett teraszra. Ideális hely a társasági élethez egy barátságos légkörben. Az elrendezés jól megtervezett és sokoldalú: - Az emeleten egy tágas nappali, egy kényelmes hálószoba, egy modern konyha (felújítva 2024-ben), egy vendég WC és egy teljesen felszerelt fürdőszoba található káddal és zuhanyzóval. - A tetőtérben további két hálószoba és egy további fürdőszoba található zuhanyzóval – ideális gyermekek, vendégek számára, vagy különálló pihenőhelyként. - A földszinten egy rugalmasan alakítható helyiség bővíti tovább a rendelkezésre álló teret – tökéletes otthoni irodának, hobbiszobának vagy egy kisebb műhelynek. Különösen figyelemre méltóak az elmúlt években végrehajtott számos modernizációk: 2017-ben új, dupla üvegezésű PVC ablakokat szereltek be, és egy kiváló minőségű terasztetőt adtak hozzá. A hatékony központi fűtési rendszert egy 12 kW-os pelletkályha egészíti ki (2016-ban telepítve). Egy modern fotovoltaikus rendszer akkumulátoros tárolóval és fali dobozzal (felújítva 2024-ben) biztosítja a magas energiaminőséget. Az 1600 literes tartállyal együtt ez egy jól átgondolt és fenntartható energiakoncepciót hoz létre. Az emeleten található pelletkályha kellemes kiegészítő meleget biztosít az átmeneti évszakokban, és különösen otthonos hangulatot teremt. A ház lenyugózó lehetőségeket kínál a hasznos és tárolóhelyek tekintetében is: két klasszikus garázs és egy extra nagy, modern, 1987-ben épült garázs számos lehetőséget kínál – legyen szó műhelyről, tárolásról vagy nagyobb berendezések elhelyezéséről. Egy jól karbantartott kerti fészer tovább bővíti a rendelkezésre álló teret. A folyamatos karbantartásnak és a rendszeres modernizációknak köszönhetően az ingatlan azonnal beköltözhető. A történelmi báj és a modern technológia harmonikus összjátéka – kiegészítve az intelligens energia- és fűtési megoldásokkal – különösen vonzó választássá teszi ezt az ingatlant azok számára, akik értékelik a kényelmet, a fenntarthatóságot és a sokoldalúságot. A ház már üres és azonnal beköltözhető. Egyeztessen időpontot a megtekintésre még ma, és tapasztalja meg személyesen ennek az otthonnak az egyedülálló előnyeit.

VP azonosító: 25364025_2 - 73272 Neidlingen

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25364025_2 - 73272 Neidlingen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25364025_2 - 73272 Neidlingen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 158.25 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25364025_2 - 73272 Neidlingen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com