

Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

# Vielseitiges und gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

**CODICE OGGETTO: 25364015**



**PREZZO D'ACQUISTO: 625.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172,69 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 577 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25364015
Superficie netta	ca. 172,69 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	625.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 81 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

CODICE OGGETTO: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	197.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.06.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

CODICE OGGETTO: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## La proprietà



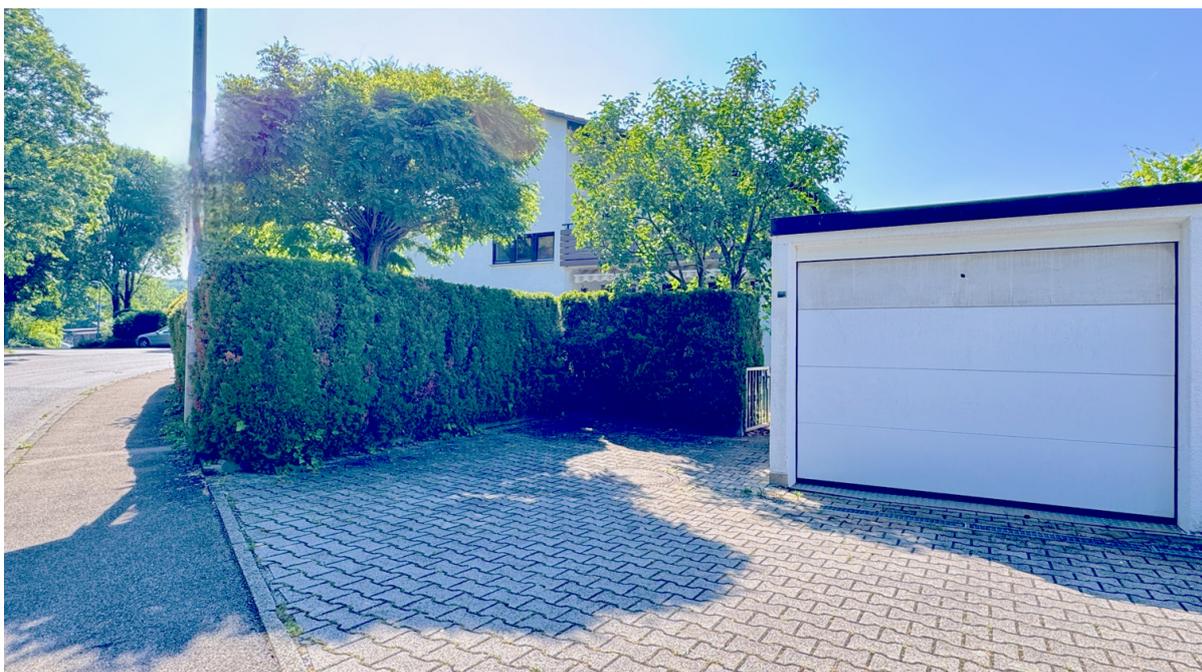
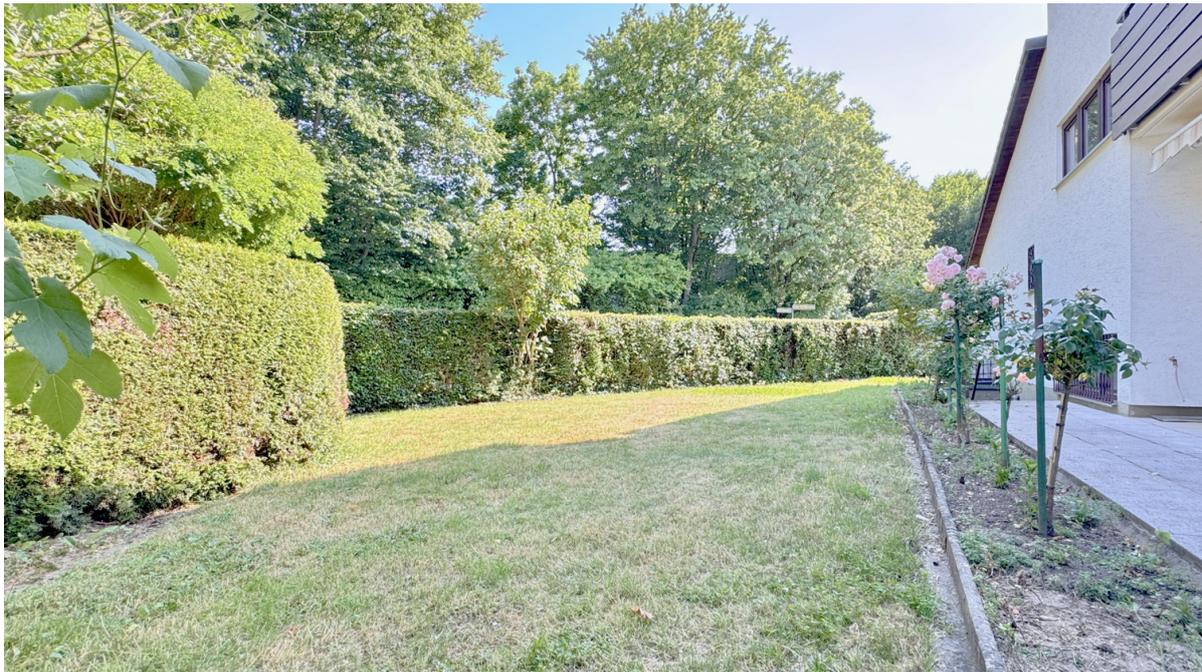
CODICE OGGETTO: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## La proprietà

# 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 €

**3,47% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,39% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,32% p.a.	3,42% p.a.
10 Jahre	3,39% p.a.	3,47% p.a.
30 Jahre	3,99% p.a.	4,08% p.a.

Stand per 01.07.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Blauwe Pflanzen für Klima  
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 07021 - 50 44 88 0

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

DEKRA Standard  
Sicherheitsaudit für  
Immobilienmakler  
Standards (IM) / IMA  
www.dekra.de

Capital  
MARKT ADRESS  
TOP-MAKLER NÜRTINGEN  
★★★★★  
Hochwertung für  
von Poll Immobilien  
Kirchheim unter Teck  
www.capital.de

BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2025

Gold Partner  
Seit 2015  
Immo  
Scout24

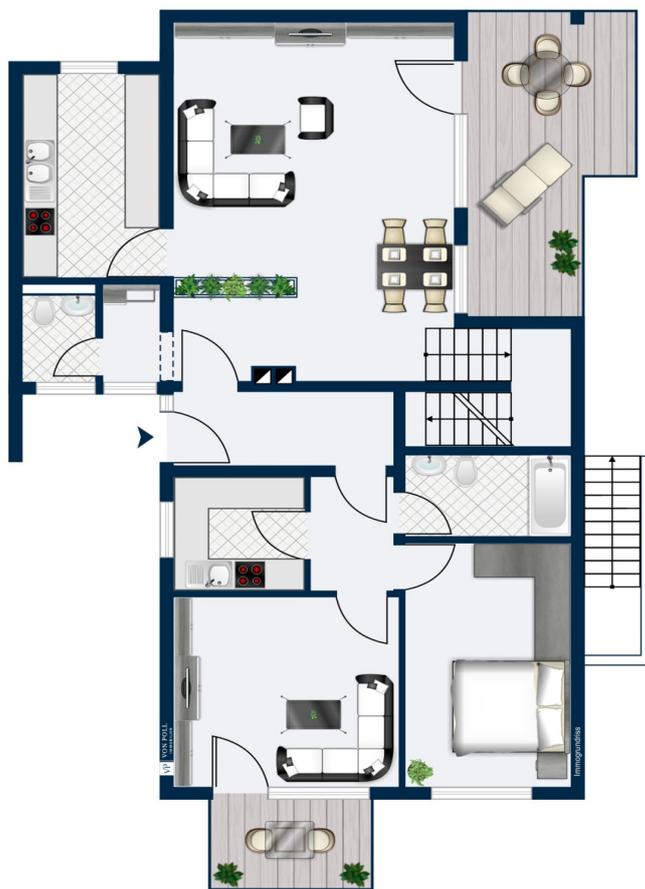
Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate  
VON KUNDEN  
EMPFOHLEN  
2024  
Mehr Infos  
Proven Expert

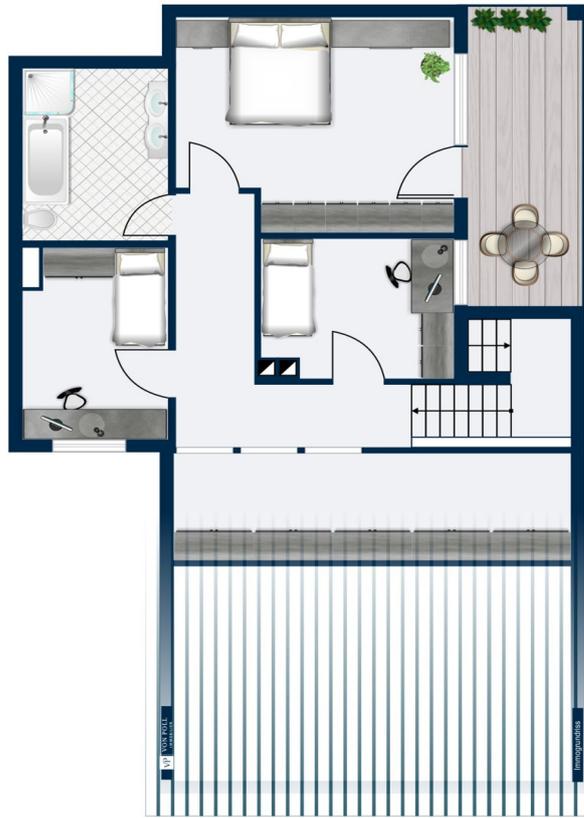
Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

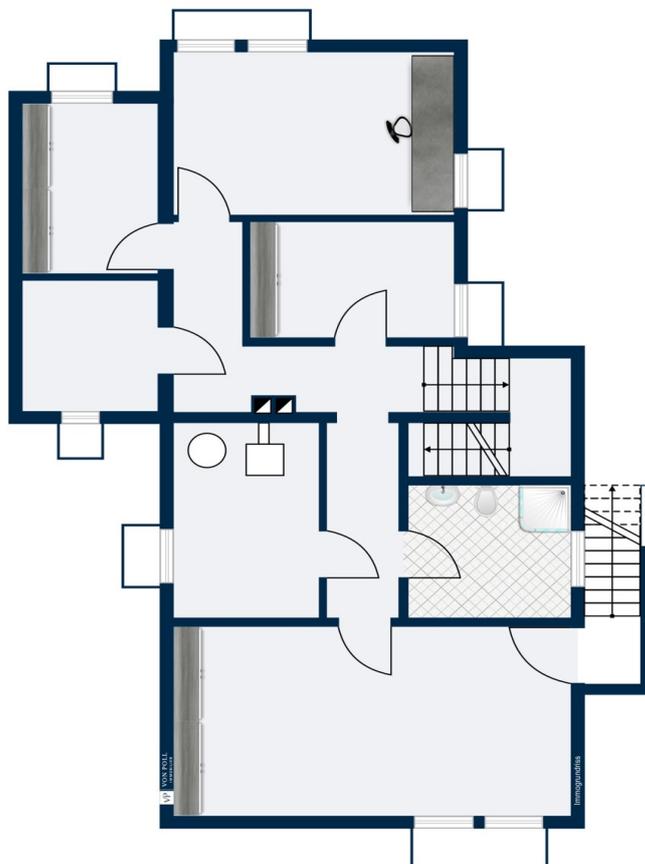
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1981 überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, moderner Heiztechnik und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Au-pair-Unterbringung oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Immobilie wurde laufend instandgehalten und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Eine kürzlich erneuerte Gastherme aus dem Jahr 2020 sowie die Installation einer Solarthermie-Anlage bieten moderne und effiziente Heiztechnik – sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich ein echter Vorteil. Hier leben Sie umweltfreundlich also auch kosteneffizient.

Die Wohnfläche von insgesamt ca. 172,69 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei separate Einheiten:

Das Haupthaus bietet 4,5 gut geschnittene Zimmer mit 117,38 m<sup>2</sup>, darunter ein großzügiger Wohn- und Essbereich und 3 Schlafzimmern. Ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC runden das Angebot ab.

Die Einliegerwohnung mit 43,11 m<sup>2</sup> verfügt über 2 Zimmer, eine separate Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne – perfekt geeignet für Großeltern, erwachsene Kinder, ein Au-pair oder als abgetrennter Bürotrakt mit eigenem Zugang.

Sowohl im Haupt- als auch im Einliegerbereich wurden die bisherigen Küchen entfernt, wodurch sich den neuen Eigentümer\*innen maximale Gestaltungsfreiheit für moderne Küchenlösungen eröffnet – ob offene Wohnküche oder separates Kochkonzept.

Die durchdachte Raumaufteilung sowie ein gemeinsamer Eingangsbereich ermöglichen sowohl eine klare Trennung als auch eine kombinierte Nutzung der beiden Wohneinheiten – ganz nach Bedarf und Lebenssituation.

Ergänzend dazu stehen Ihnen im Kellergeschoss ausreichend Räumlichkeiten zur Verfügung, die verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten bieten, sei es als Hobbyraum, Abstellraum oder für andere Zwecke. Ein zusätzlicher Stauraum im Dachbereich sorgt für weiteren Platz zur Unterbringung von Gegenständen und trägt zur optimalen Nutzung der gesamten Wohnfläche bei.

Das ca. 577?m<sup>2</sup> große Grundstück bietet mit einem gepflegten Garten ausreichend Platz zur Erholung, zum Spielen oder für gärtnerische Aktivitäten. Eine schattige Gartenlaube mit Grillplatz und ein Geräteschuppen steht ebenfalls zur Verfügung. Dieses Outdoor Angebot schafft Raum zum Entspannen und bietet ideale Bedingungen für Aktivitäten im Freien. Hier lässt sich das Leben im Freien in vollen Zügen genießen.

Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus eine sehr gelungene Kombination aus durchdachtem Wohnkonzept, sinnvoller Flächennutzung und solider Ausstattung – ein Haus mit Substanz, Charakter und vielseitigem Potenzial – für Familien, die gemeinsam leben, arbeiten oder flexibel wohnen möchten.

Die Lage ist ruhig und familienfreundlich, mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie den öffentlichen Nahverkehr. Auch für Berufspendler ist die Immobilie dank der Nähe zur B10, A8 und S-Bahn-Anbindung in fußläufiger Nähe besonders attraktiv.

Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Haus bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODICE OGGETTO: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen**

## Tutto sulla posizione

Ötlingen ist ein westlich gelegener Stadtteil von Kirchheim unter Teck (PLZ 73230) im Landkreis Esslingen. Mit seiner Lage nur rund 2,5?km vom Stadtzentrum entfernt und eingebettet in eine grüne Umgebung bietet Ötlingen eine hervorragende Mischung aus Stadtnähe und naturnahem Wohnen. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Der Ort verfügt über einen eigenen S-Bahn-Halt an der Teckbahn, an dem die Linie S1 im 30-Minuten-Takt Richtung Stuttgart verkehrt (Fahrzeit ca. 40 Minuten). Mehrere Buslinien (u.?a. 161, 163, 164) verbinden den Stadtteil mit Kirchheim und den umliegenden Gemeinden. Autofahrer profitieren von der Nähe zur B10 und A8 sowie einem Park+Ride-Platz am Bahnhof. Innerhalb Ötlings sind Supermärkte, Apotheke, Schule, Kindergarten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar. Zusätzlich laden zahlreiche Spazier- und Radwege in der Umgebung zur Naherholung ein, was den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Berufspendler macht.

**CODICE OGGETTO: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 197.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

CODICE OGGETTO: 25364015 - 73230 Kirchheim unter Teck / Ötlingen – Ötlingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Manuela Sachs & Michael Krohe

---

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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