

Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

# Casa bifamiliare da rimodernare con ampio giardino

*Codice oggetto: 25364029*



PREZZO D'ACQUISTO: 463.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 139,84 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 430 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

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

Codice oggetto: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25364029
Superficie netta	ca. 139,84 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	463.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 39 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	legno	Consumo finale di energia	465.37 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	30.09.2035	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## La proprietà





Codice oggetto: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## 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 €

### 3,56% 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 02.10.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Raum: pflanzen  
fürs Klima

SHOW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Codice oggetto: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN







DEKRA Standard  
Sicherheitszertifizierung für  
20 Jahre  
Standard 07H / ZH



Capital  
IMMOBILIEN  
Top-Makler Nürtingen  
★★★★★  
Spezialisten für  
von Poll Immobilien  
Kirchheim unter Teck



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



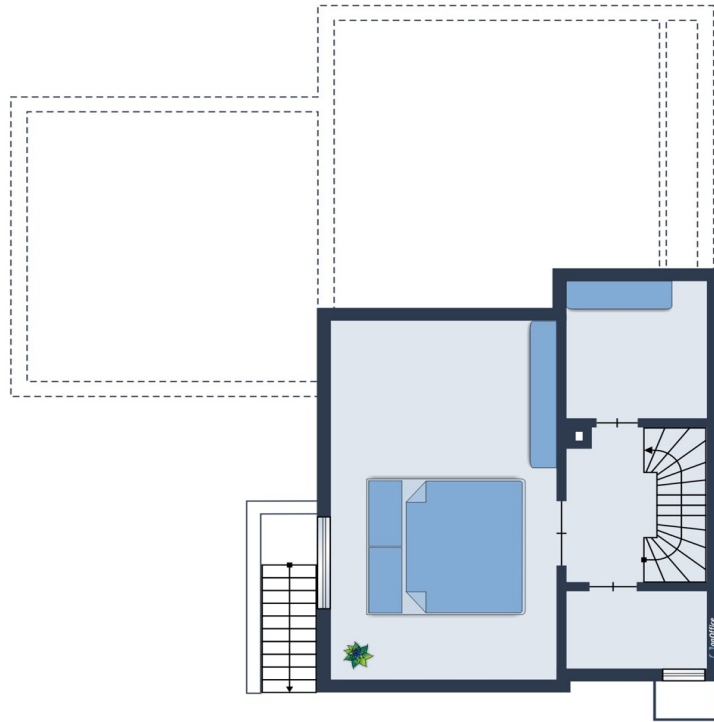
www.von-poll.com

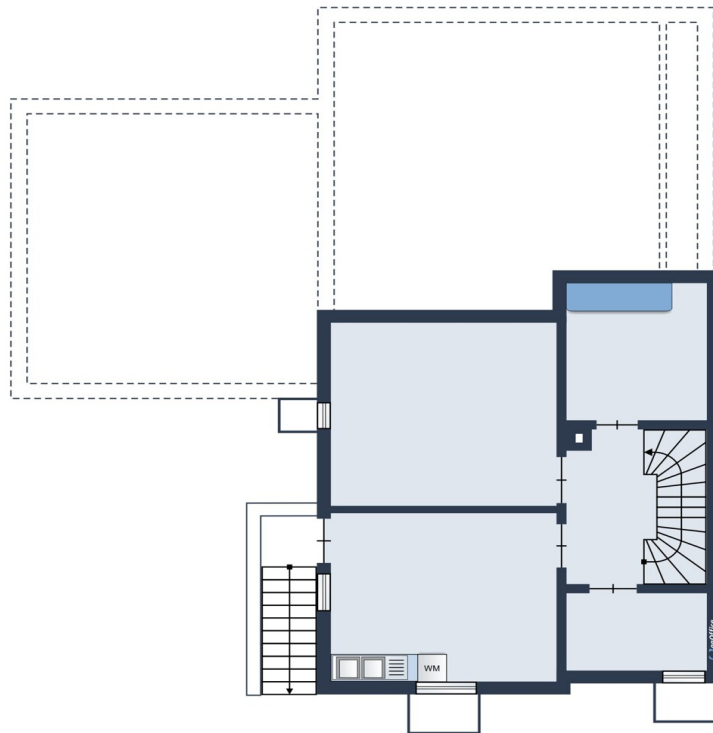
Codice oggetto: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## 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: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel**

## Una prima impressione

Costruita nel 1967, questa casa bifamiliare colpisce per la sua generosa distribuzione, il terreno di circa 430 m<sup>2</sup> e l'enorme potenziale per idee abitative personalizzate. Con circa 140 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su tre livelli, offre la base ideale per chiunque desideri creare una casa secondo la propria visione: un luogo in cui sentirsi a proprio agio e che offra spazio per crescere. Al piano terra si trovano due ampi e luminosi ambienti, attualmente utilizzati come soggiorno e sala da pranzo open space. Il design aperto crea un'atmosfera invitante e familiare ed è perfetto per intrattenere la famiglia e gli amici. La cucina è dotata di una vecchia cucina componibile, funzionale, ma pronta per essere rinnovata per soddisfare gli standard odierni di comfort e design. La casa dispone di un totale di sei stanze, tra cui quattro camere da letto e due bagni, che possono essere modernizzate e adattate individualmente al vostro stile personale. La mansarda offre un'altra stanza, attualmente utilizzata come camera da letto, ma che potrebbe essere altrettanto adatta come ufficio o come accogliente camera per gli ospiti. Il piano principale è completato da un pratico ripostiglio direttamente sottotetto, ideale per ulteriore spazio di stoccaggio. Al piano interrato, un'ampia sala hobby offre ampio spazio per attività ricreative o come ufficio, completata da una comoda lavanderia che completa perfettamente lo spazio disponibile. Gli impianti e gli accessori sono tipici dell'epoca dell'edificio e si prestano a una completa ristrutturazione. L'attuale sistema di riscaldamento a stufa singola è obsoleto e dovrebbe essere sostituito con un sistema moderno ed efficiente. Un particolare punto di forza è il parquet conservato in alcune stanze, che, dopo un restauro professionale, può nuovamente mostrare la sua calda e naturale lucentezza. La maggior parte delle finestre è stata sostituita nel 2004 con finestre insonorizzate con doppi vetri: un prezioso miglioramento, soprattutto considerando la vicina tangenziale, efficacemente schermata da una barriera antirumore. La proprietà di circa 430 m<sup>2</sup> è un vero gioiello: l'ampio giardino offre una varietà di possibilità di progettazione, che si tratti di un paradiso per i giochi dei bambini, di un'oasi verde per il relax o di coltivare il proprio orto. Un patio di nuova creazione invita a soffermarsi e godersi i mesi estivi. Questa casa bifamiliare si trova nel popolare quartiere "Raunerviertel", che vanta un'eccellente infrastruttura. La zona residenziale è tranquilla, adatta alle famiglie e comoda per la vita quotidiana: negozi, scuole, asili e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili. Questa proprietà è ideale per gli acquirenti che apprezzano la libertà creativa e cercano una casa solida e con un grande potenziale. La planimetria flessibile, l'ampio giardino, la mansarda aggiuntiva e la posizione attraente rendono questa casa bifamiliare un'ottima opportunità, sia per famiglie numerose, coppie o amanti del fai da te. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita e a lasciarvi ispirare dalle numerose possibilità che questa casa offre per realizzare la casa dei vostri

sogni.



**Codice oggetto: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel**

## Tutto sulla posizione

Kirchheim unter Teck gehört zu den besonders gefragten Wohnorten im Großraum Stuttgart. Die Stadt überzeugt durch eine gelungene Kombination aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld. Mit einer stabil wachsenden Bevölkerung, einem breit gefächerten Bildungs- und Betreuungsangebot sowie einer lebendigen Innenstadt bietet Kirchheim ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und Berufstätige.

Die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an die Autobahn A8 sowie die Nähe zum Flughafen und zur S-Bahn-Strecke macht Kirchheim auch für Pendler attraktiv. Gleichzeitig bietet die Stadt ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot, gut ausgebaute Rad- und Spazierwege sowie zahlreiche Sport- und Vereinsmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind flächendeckend vorhanden. Die naturnahe Umgebung mit Streuobstwiesen, Wanderwegen und Naherholungsgebieten rundet die hohe Lebensqualität ab.

Diese ausgewogene Mischung aus Lagevorteilen, Infrastruktur und Lebensqualität macht Kirchheim unter Teck zu einem Wohnort mit langfristiger Perspektive.

**Codice oggetto: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 465.37 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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. **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: 25364029 - 73230 Kirchheim unter Teck – Raunerviertel

## 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)