

Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Casa a schiera da ristrutturare, in posizione comoda con giardino

**Codice oggetto: 25364035**



**PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 94 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 187 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

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

Codice oggetto: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25364035
Superficie netta	ca. 94 m <sup>2</sup>
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	298.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 59 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	142.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.04.2032	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## La proprietà

**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 property can be financed financially.

**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.
3,51% p.a.	
3,56% p.a.	
4,19% p.a.	

Stand 02.10.2025

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

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

Bäume pflanzen  
fürs Klima GROW MY TREE

**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

**Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate**

**VON KUNDEN  
EMPFOHLEN  
2023**

Mehr Infos ⓘ  
Proven Expert

**BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2024**

**Google**  
★★★★★  
Kundenrezensionen

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)

Codice oggetto: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Planimetrie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Una prima impressione

Questa graziosa casa a schiera, costruita nel 1965, offre circa 94 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con 4,5 stanze ben proporzionate, rendendola una casa ideale per le famiglie. Il terreno di circa 187 m<sup>2</sup> crea un perfetto equilibrio tra spazio abitabile e giardino di facile manutenzione, offrendo ampio spazio per il gioco dei bambini e allo stesso tempo tranquilli rifugi per momenti di relax all'aperto. Il piano terra comprende una cucina, un'ampia zona giorno e pranzo con accesso alla terrazza e al giardino, un bagno per gli ospiti e un ampio corridoio che collega le stanze e offre ulteriore spazio per un guardaroba o un ripostiglio. I pratici armadi a muro nel corridoio possono essere mantenuti o modernizzati a piacere. I pavimenti sono in parte piastrellati e in parte in parquet, creando un'atmosfera calda e accogliente. Una scala conduce dal corridoio al piano superiore, mentre un'ampia scala scende al seminterrato. Al piano superiore si trovano tre ampie camere da letto che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto padronali, camerette per bambini o camere per gli ospiti. Una camera da letto offre accesso a una stanza adiacente, ideale come ufficio o spazio di lavoro. Da questa stanza si accede al balcone, consentendo un'elegante combinazione di zona notte e lavoro. Il bagno è moderno e ben tenuto, con cabina doccia e WC separato. Tutte le camere da letto si affacciano sul giardino e si trovano in una posizione tranquilla. Il seminterrato comprende due ripostigli, il locale caldaia con riscaldamento a gasolio e una versatile sala hobby. La lavanderia offre accesso diretto al giardino, rendendo il seminterrato particolarmente comodo. Il serbatoio del gasolio si trova nel giardino esterno alla casa, liberando prezioso spazio in cantina per altri usi. Vale la pena notare che i radiatori sono disponibili in tutta la casa. È possibile regolare la temperatura e il riscaldamento a seconda delle esigenze nella mansarda, nel corridoio al piano terra, nel bagno per gli ospiti e nei locali della cantina. La mansarda è completamente rifinita, ma non è inclusa nel calcolo della superficie abitabile. Questo spazio offre opzioni di utilizzo flessibili, come una camera da letto aggiuntiva, una sala giochi o una sala hobby. Il giardino si trova sul retro della casa ed è tranquillo e di facile manutenzione. Qui i bambini possono giocare, le piante possono crescere rigogliose e la famiglia può trascorrere ore di relax all'aperto. La proprietà comprende un garage privato e un posto auto proprio di fronte. La posizione è particolarmente adatta alle famiglie: la casa si trova a pochi passi dalla stazione della S-Bahn di Ötlingen (S1 in direzione Stoccarda), offrendo a pendolari e famiglie collegamenti rapidi e facili. Nonostante la vicinanza alla ferrovia, il giardino e le camere da letto, situati sul retro della casa, sono piacevolmente silenziosi. Lo stato attuale dell'immobile, che necessita di ammodernamento, offre una notevole flessibilità di progettazione, consentendo di creare una casa moderna e confortevole, su misura per le proprie preferenze, con un investimento gestibile.

**Codice oggetto: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen**

## Tutto sulla posizione

Ötlingen, ein familienfreundlicher Stadtteil von Kirchheim unter Teck, liegt etwa 35 km von Stuttgart entfernt und bietet eine gute Infrastruktur.

Der S-Bahn-Anschluss ermöglicht eine bequeme Verbindung in rund 40 Minuten ins Stadtzentrum.

Der Flughafen Stuttgart ist in ungefähr 20 erreichbar.

In Ötlingen selbst befindet sich eine Waldorfschule, darüber hinaus sind alle weiterführenden Schulen und Gymnasien bequem in Kirchheim erreichbar. Zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportmöglichkeiten sorgen für abwechslungsreiche Freizeitangebote.

Codice oggetto: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.4.2032.

Endenergiebedarf beträgt 142.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Codice oggetto: 25364035 - 73230 Kirchheim unter Teck – 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](mailto:kirchheim@von-poll.com)

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

---

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