

Neidlingen

# Casa indipendente modernizzata con molto spazio in una posizione tranquilla

Codice oggetto: 25364025\_2



PREZZO D'ACQUISTO: 468.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156,07 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 278 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

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

Codice oggetto: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25364025_2                           |
| Superficie netta    | ca. 156,07 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1985                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>3 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 468.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 94 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

Codice oggetto: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Pellet        |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.07.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Pellet        |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 158.25 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1985                             |

Codice oggetto: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## 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!

**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.            |

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

Stand 04.11.2025

Blüme pflanzen für Klima

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

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.  
**T.: 07021 - 50 44 88 0**

**DEKRA**  
DEKRA Standard  
Zustandsgutachten für  
Immobilienbewertung  
21. März 2024  
Kirchheim unter Teck

**Capital**  
MARKT ADRESS  
TOP-MAKLER  
Top-Makler Nürtingen  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Kirchheim unter Teck  
18.09.2024  
18.09.2024

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

**Gold Partner**  
Seit 2015  
Immo  
Scout24

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

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](https://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Una prima impressione

Questa affascinante casa indipendente coniuga il carattere storico con i comfort moderni e colpisce per la sua ampia disposizione e la versatilità del terreno. Con circa 156 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 278 m<sup>2</sup>, offre le condizioni ideali per famiglie o acquirenti che apprezzano allo stesso modo comfort, funzionalità e sostenibilità. La casa è stata costruita nel 1985 e ampliata in modo significativo nel 1987 con un generoso ampliamento. Dal 2015 al 2024 sono stati eseguiti continui lavori di ammodernamento. Particolarmente degno di nota è il design generale armonioso della casa, che include un'accogliente sala da pranzo con accesso diretto alla terrazza coperta di oltre 45 m<sup>2</sup>. Un luogo ideale per socializzare in un'atmosfera accogliente. La disposizione è ben progettata e versatile: - Il piano superiore comprende un ampio soggiorno, una confortevole camera da letto, una moderna cucina (ristrutturata nel 2024), un bagno per gli ospiti e un bagno completamente attrezzato con vasca e doccia. - La mansarda comprende altre due camere da letto e un ulteriore bagno con doccia, ideale per bambini, ospiti o come rifugio separato. - Al piano terra, un locale flessibile amplia ulteriormente lo spazio disponibile, perfetto come ufficio, sala hobby o piccola officina. Degni di nota sono i numerosi interventi di ammodernamento degli ultimi anni: nel 2017 sono state installate nuove finestre in PVC con doppi vetri ed è stato aggiunto un pregiato tetto a terrazza. L'efficiente impianto di riscaldamento centralizzato è integrato da una stufa a pellet da 12 kW (installata nel 2016). Un moderno impianto fotovoltaico con accumulo e wallbox (aggiornato nel 2024) garantisce un elevato standard energetico. In combinazione con la cisterna da 1.600 litri, si crea un concetto energetico ben studiato e sostenibile. La stufa a pellet al piano superiore fornisce un piacevole calore supplementare durante le mezze stagioni e crea un'atmosfera particolarmente accogliente. La casa offre anche notevoli possibilità in termini di spazio utilizzabile e di stoccaggio: due garage classici e un garage moderno extra-large costruito nel 1987 offrono una varietà di opzioni, che si tratti di un'officina, di un deposito o di riporre attrezzature di grandi dimensioni. Una casetta da giardino ben curata amplia ulteriormente lo spazio disponibile. Grazie alla costante manutenzione e ai regolari ammodernamenti, la proprietà è ora pronta per essere abitata immediatamente. L'armoniosa interazione tra fascino storico e tecnologia contemporanea, completata da soluzioni intelligenti per l'energia e il riscaldamento, rende questa proprietà una scelta particolarmente interessante per chi apprezza comfort, sostenibilità e versatilità. La casa è già libera e pronta per essere abitata immediatamente. Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso e scoprite di persona i vantaggi unici di questa casa.

Codice oggetto: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 158.25 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25364025\_2 - 73272 Neidlingen

## 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)