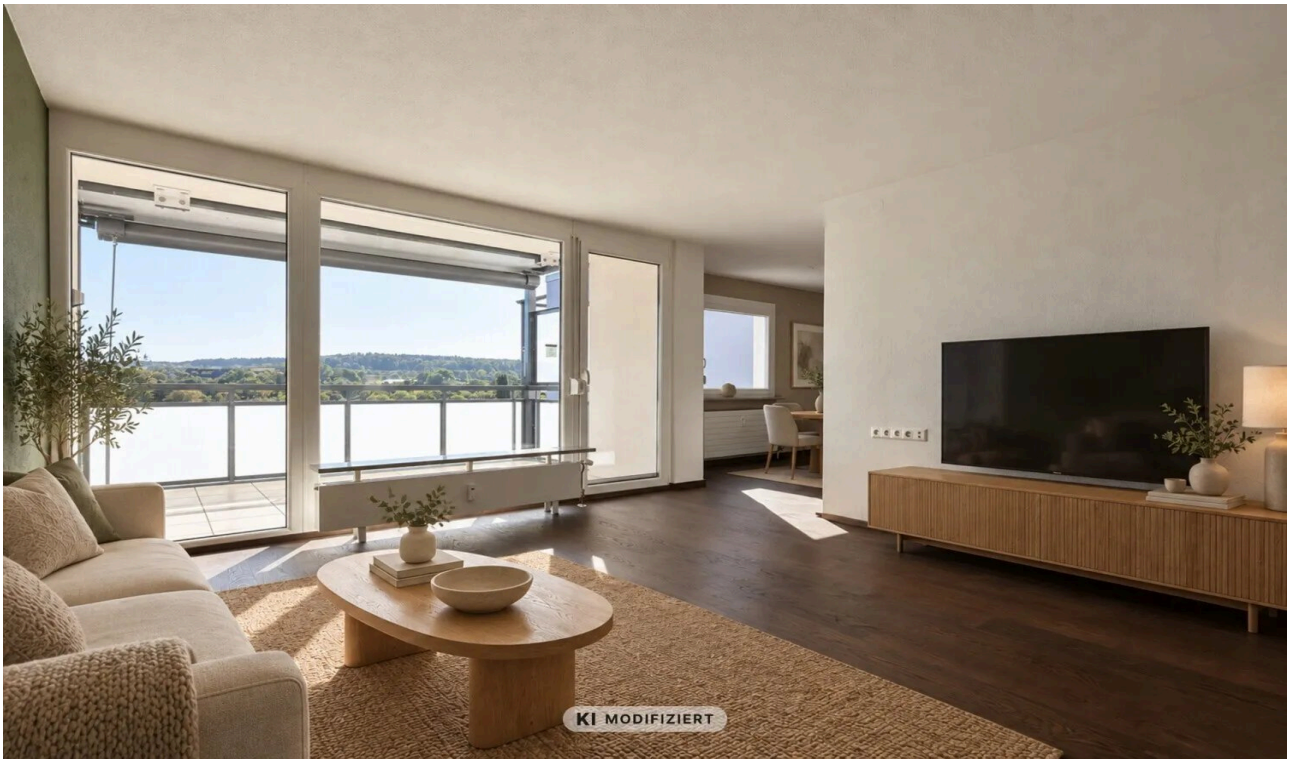
Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und Weitblick

Objektnummer: 26364021



KAUFPREIS: 348.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80.05 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26364021 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26364021 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26364021
Wohnfläche	ca. 80.05 m²
Etage	1
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1973

Kaufpreis	348.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 24 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26364021 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.09.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26364021 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364021 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364021 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364021 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364021 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364021 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364021 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364021 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364021 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364021 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

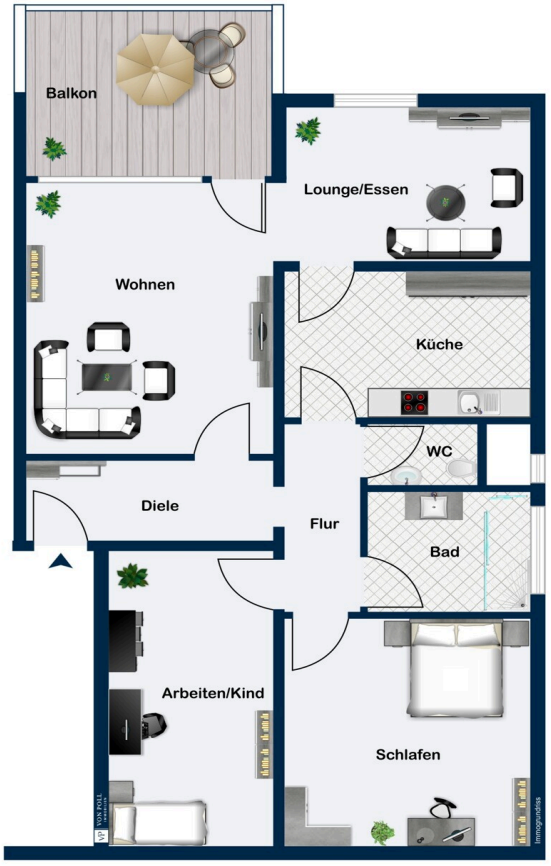
Die Immobilie





Objektnummer: 26364021 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26364021 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause zum Ankommen – modernisiert, gepflegt und mit schönem Weitblick

Diese geschmackvoll modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hellen Wohnräumen und einem sehr gepflegten Gesamtzustand. In den vergangenen Jahren wurden sowohl die Wohnung als auch das Gebäude kontinuierlich und mit erheblichem Investitionsaufwand modernisiert, sodass sich die Immobilie heute in einem modernen und äußerst gepflegten Zustand präsentiert.

Bereits beim Betreten der Wohnung entsteht eine angenehme und einladende Wohnatmosphäre. Der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zum großzügigen Südbalkon bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Weitblick auf die Schwäbische Alb, der den Wohnräumen eine besondere Wohnqualität verleiht. Ob beim Frühstück in der Morgensonne, einem entspannten Nachmittag oder einem Glas Wein am Abend – der sonnige Balkon bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und lädt dazu ein, die ruhige Umgebung und den freien und unverbaubaren Ausblick in vollen Zügen zu genießen.

Die separate Küche fügt sich funktional in den Grundriss ein, während der angrenzende Essbereich den Wohnraum harmonisch ergänzt und ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden bietet. Das Schlafzimmer ist sehr ruhig gelegen und verfügt über einen schönen Ausblick auf eine Wald- und Wiesenfläche. Ein weiteres Zimmer eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und macht die Wohnung sowohl für Paare als auch für kleine Familien oder Berufstätige im Homeoffice besonders attraktiv.

Besonderes Augenmerk wurde auf die kontinuierliche Modernisierung der Wohnung gelegt. Bereits im Jahr 2008 wurden sämtliche Fenster mit einer modernen Wärmedämmverglasung ausgestattet. Die Elektrik erhielt eine komplette Neuinstallation, sämtliche Innenwände wurden neu verputzt sowie die Bodenbeläge ausgetauscht. Im Jahr 2015 folgten die Sanierung der Innentüren sowie in 2019 die Erneuerung der zentralen Gasheizungsanlage. Das Tageslichtbad und das separate WC wurden im Jahr 2018 vollständig und zeitgemäß modernisiert. Im Zuge weiterer Investitionen erhielt die Wohnung im Jahr 2022 hochwertige Parkettböden im Wohnbereich, in der Küche und in der Diele.

Auch das Gemeinschaftseigentum wurde in den vergangenen Jahren umfassend aufgewertet. So wurden im Jahr 2022 die Balkonanlagen vollständig neu errichtet, die Fassade erhielt eine Sanierung, es wurden neue Kellerfenster eingebaut sowie das Dach umfassend saniert. Ergänzend wurde eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage auf der Dachfläche installiert. Die kontinuierlichen Investitionen unterstreichen den sehr gepflegten Zustand der gesamten Wohnanlage.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei Kellerräume, die wertvollen zusätzlichen Stauraum bieten. Einer der beiden Kellerräume wird als private Waschküche genutzt. Dadurch können Waschmaschine und Trockner komfortabel außerhalb der Wohnung untergebracht werden. Gleichzeitig bleibt wertvoller Platz innerhalb der Wohnung erhalten. Ein Tiefgaragenstellplatz ist ebenfalls Bestandteil dieses attraktiven Kaufangebotes und ermöglicht bequemes sowie witterungsgeschütztes Parken direkt am Haus.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und ist nach Vereinbarung kurzfristig bezugsfrei.

Eine Immobilie, die mit ihrer gelungenen Kombination aus umfangreichen Modernisierungen, einem durchdachten Grundriss, sonnigem Südbalkon mit herrlichem Weitblick und der ruhigen Wohnlage in Kirchheim-Ötlingen ideale Voraussetzungen für ein komfortables und langfristiges Zuhause bietet.

Objektnummer: 26364021 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Ausstattung und Details

* Hochwertig modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung
* Ca. 80 m² Wohnfläche
* Sonniger Südbalkon mit schöner Fernsicht auf die schwäbische Alb
* Heller Wohnbereich mit angrenzendem Essbereich
* Schlafzimmer mit Blick auf ruhigen Wald- und Wiesenbereich
* Separate Küche mit Einbauküche im Kaufpreis enthalten
* Modernisiertes Tageslichtbad
* Separates Tageslicht-WC, ebenfalls modernisiert
* Hochwertige Parkettböden im Wohnbereich, der Küche und der Diele (2022)
* Weitere Bodenbeläge aus Laminat und Fliesen
* Kunststoff-Isolierglasfenster (2008 erneuert)
* Komplette Neuinstallation der Elektrik (2008)
* Neu verputzte Innenwände (2008)
* Sanierte Innentüren (2015)
* Gas-Zentralheizung (Heizungsanlage 2019 erneuert)
* Zwei Kellerräume
- Keller: 17,3 m² - Waschkeller: 7,5 m²
* Privater Waschkeller mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
* Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten
* Neu errichtete Balkonanlagen (2022)
* Fassadensanierung (2022)
* Dachsanierung (2022)
* Neue Kellerfenster (2022)
* Gemeinschaftliche Photovoltaikanlage auf der Dachfläche
* Sehr gepflegter Gesamtzustand von Wohnung und Wohnanlage
* S-Bahnhof Ötlingen fußläufig erreichbar
* Nach Vereinbarung kurzfristig bezugsfrei

Objektnummer: 26364021 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Kirchheimer Stadtteil Ötlingen. Das Quartier „In der Warth“ ist überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt und bietet ein gewachsenes Wohnumfeld.

Die Ötlinger Ortsmitte mit verschiedenen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ist gut erreichbar. Auch die Kirchheimer Innenstadt mit ihrem vielseitigen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot befindet sich in erreichbarer Nähe.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über die nahe gelegene Bushaltestelle „Karpatenweg“. Von dort verkehren Busverbindungen innerhalb Ötlingens sowie in Richtung Kirchheim unter Teck. Ergänzend bietet der S-Bahnhof Kirchheim (Teck)-Ötlingen, welcher fußläufig erreichbar ist, Anschluss an die Linie S1. Über Wendlingen, Plochingen und Esslingen bestehen direkte Verbindungen in Richtung Stuttgart. Die Fahrtzeit nach Stuttgart Hauptbahnhof beträgt circa 35 Minuten.

Besonders komfortabel ist die Expressbuslinie X10, die Ötlingen direkt mit dem Flughafen Stuttgart verbindet. Die Fahrt von Ötlingen bis Flughafen/Messe (SAB) dauert fahrplanmäßig rund 35 Minuten. Am direkt an den Terminals gelegenen Stuttgart Airport Busterminal bestehen zudem zahlreiche Fernbusverbindungen, sodass auch überregionale Reiseziele bequem erreichbar sind.

Auch die Anbindung für den Individualverkehr ist günstig. Kirchheim unter Teck liegt unmittelbar an der Autobahn A8 und verfügt über die Anschlussstellen Kirchheim-West und Kirchheim-Ost. Über die B297 bestehen zudem regionale Verbindungen in Richtung Nürtingen und Göppingen.

Die Lage verbindet somit ein überwiegend ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das regionale Straßennetz.

Objektnummer: 26364021 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26364021 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck
Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0
E-Mail: kirchheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com