Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Gepflegtes 2-Familienhaus mit einer großzügigen Maisonette

Objektnummer: 26364030



KAUFPREIS: 739.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230.64 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 631 m^2

Objektnummer: 26364030 - 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: 26364030 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26364030
Wohnfläche	ca. 230.64 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1984

Kaufpreis	739.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 159 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26364030 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.04.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	190.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1914

Objektnummer: 26364030 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364030 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364030 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364030 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364030 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364030 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364030 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364030 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364030 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364030 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364030 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364030 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Die Immobilie





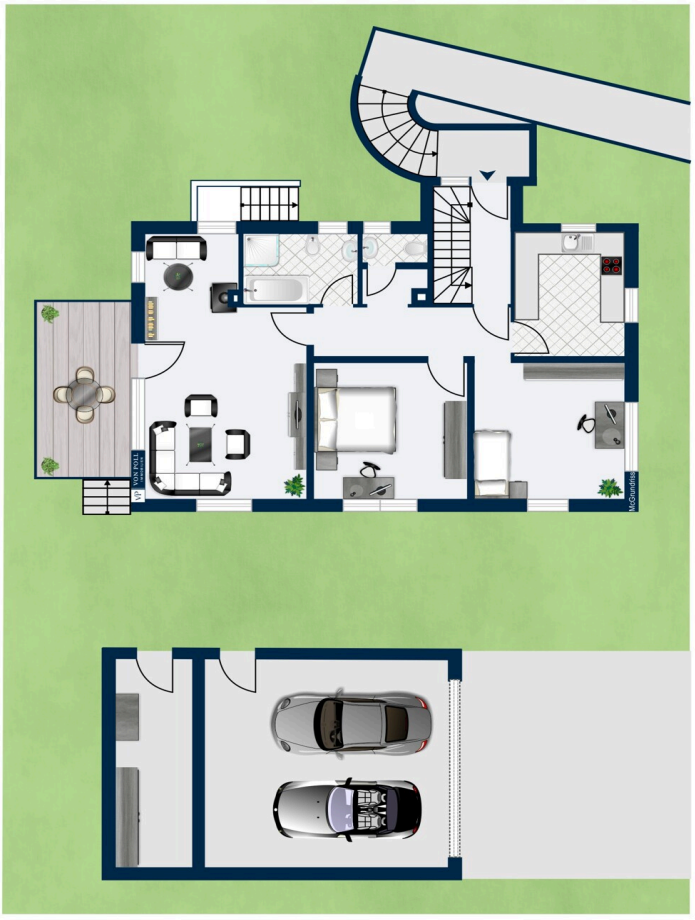
Objektnummer: 26364030 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

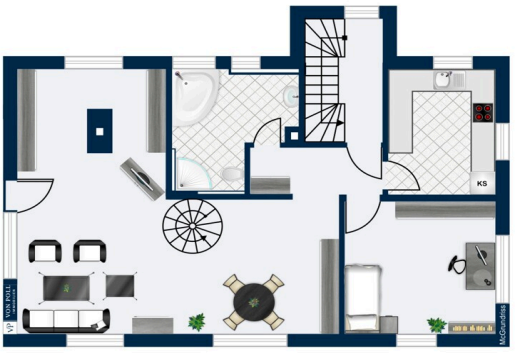
Die Immobilie

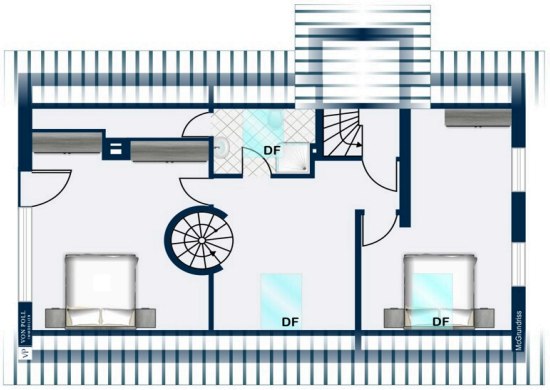


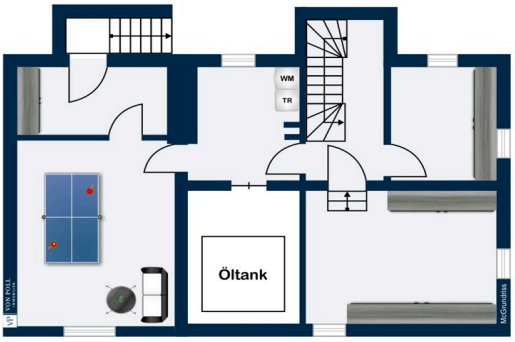
Objektnummer: 26364030 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Grundrisse




KS


DF
DF
DF



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: 26364030 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit Geschichte – viel Platz für neue Wohnideen in Kirchheim-Ötlingen

Dieses Wohnhaus in Kirchheim-Ötlingen ist über viele Jahrzehnte gewachsen und bietet heute vor allem eines: außergewöhnlich viel Raum für ganz unterschiedliche Lebensmodelle.

Auf einem ca. 631 m² großen Grundstück stehen insgesamt rund 230,64 m² Wohnfläche sowie umfangreiche zusätzliche Nutzflächen zur Verfügung. Acht lichtdurchflutete Zimmer, fünf Schlafzimmer sowie drei Badezimmer, schaffen ein Platzangebot, das weit über das Übliche hinausgeht und besonders für Familien, mehrere Generationen oder unterschiedliche Wohnkonzepte interessant ist.

Seinen Ursprung hat das Haus im Jahr 1914, als es zunächst als Einfamilienhaus errichtet wurde. Sein heutiges Erscheinungsbild und einen wesentlichen Teil seiner Gebäudestruktur erhielt es jedoch viele Jahrzehnte später: 1984 wurde das Wohnhaus umfassend erweitert und baulich neu gestaltet. 1995 folgte ein weiterer umfangreicher Umbau, bei dem zusätzliche Wohnfläche geschaffen und auch das Dach vollständig neu hergestellt wurde. So entstand Schritt für Schritt das großzügige Wohnhaus, wie es sich heute präsentiert.

Die Erweiterungen und Umbauten haben dem Haus seinen individuellen Charakter und seine großzügige Raumaufteilung verliehen. Das Hochparterre befindet sich in einem gepflegten Zustand, entspricht in seiner Ausstattung jedoch im Wesentlichen dem Stand von 1984. Eine Einbauküche ist derzeit ausschließlich im Hochparterre vorhanden; im Obergeschoss bestehen Küchenanschlüsse.

Das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss sind größtenteils fertiggestellt. In einzelnen Bereichen stehen noch Arbeiten des Innenausbaus, wie z.B. Tapezier- und Streicharbeiten an. Der wesentliche Ausbau ist jedoch bereits erfolgt, sodass sich die noch ausstehenden Arbeiten gut mit den eigenen Vorstellungen hinsichtlich Ausstattung und Gestaltung verbinden lassen.

Interessant sind auch die Vorbereitungen für die Balkonanbauten, darunter ein französischer Balkon. Die entsprechenden Armierungen bzw. konstruktiven Vorbereitungen sind vorhanden. Die Balkone wurden bislang nicht errichtet. Nach den vorliegenden Angaben waren sie Bestandteil der damaligen Planung. Die heutige baurechtliche Zulässigkeit und technische Ausführbarkeit sind vor einer Umsetzung zu prüfen.

Besonders spannend ist die vorhandene Gebäudestruktur im Hinblick auf unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell handelt es sich um ein Zweifamilienhaus. Aufgrund der großzügigen Flächen und der vorhandenen Aufteilung bietet das Gebäude jedoch sehr gute Voraussetzungen, perspektivisch auch drei separate Wohneinheiten zu schaffen. Damit eröffnen sich interessante Möglichkeiten – vom klassischen Mehrgenerationenhaus über getrennte Bereiche für erwachsene Kinder bis hin zu einer Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Ein besonderes Highlight ist der schöne und weitläufige Garten. Die großzügige Grünfläche bietet viel Raum für das Leben im Freien und lässt sich hervorragend für unterschiedlichste Freizeitaktivitäten nutzen. Gerade Familien mit Kindern finden hier viel Platz zum Spielen und Toben, während gleichzeitig genügend Fläche für Gartenprojekte, gemütliche Sitzplätze oder entspannte Stunden im Grünen bleibt.

Direkt an das Grundstück grenzt die Lauter an und verleiht dem Garten einen zusätzlichen naturnahen Charakter.

Derzeit verfügt das Haus über eine Terrasse, die der Hochparterre-Wohnung zugeordnet ist.

Auch für Fahrzeuge, Hobby und Werkstatt ist viel Platz vorhanden. Zum Haus gehört eine Doppelgarage sowie zwei Stellplätze direkt vor der Garage. Im rückwärtigen Bereich der Garage befindet sich darüber hinaus eine separate Werkstatt – praktisch für Heimwerker, Gartengeräte oder andere Hobbys.

Hinzu kommen großzügige Nebenflächen im Haus. Ob Vorräte, Hobby oder einfach zusätzlicher Stauraum – auch abseits der rund 230 m² Wohnfläche steht reichlich Platz zur Verfügung.

Insgesamt präsentiert sich das Haus als gepflegte Immobilie mit einer spannenden Entstehungsgeschichte und viel Entwicklungspotenzial.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus persönlich zu zeigen.

Objektnummer: 26364030 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Ausstattung und Details

* ca. 230,64 m² Wohnfläche
* ca. 631 m² Grundstücksfläche
* großzügige zusätzliche Nutz- und Nebenflächen
* insgesamt 8 lichtdurchflutete Zimmer
* davon 5 Schlafzimmer
* 3 Tageslicht-Badezimmer
* aktuell als Zweifamilienhaus konzipiert
* aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur sehr gute Voraussetzungen für eine mögliche Aufteilung in 3 Wohneinheiten
* ursprüngliches Baujahr 1914
* 1984 umfassende Erweiterung und bauliche Neugestaltung des Wohnhauses
* 1995 weiterer umfangreicher Umbau mit zusätzlicher Wohnfläche
* Dach im Zuge der Umbaumaßnahmen 1995 vollständig neu hergestellt
* Hochparterre in gepflegtem Zustand, Ausstattung im Wesentlichen aus 1984
* Einbauküche im Hochparterre vorhanden
* im 1. Obergeschoss sind Installationen/Anschlüsse für den Ausbau der Küche bereits vorhanden
* in Teilbereichen des 1. Obergeschosses und Dachgeschosses noch abschließende Innenausbau- bzw. Fertigstellungsarbeiten erforderlich
* Balkonanbau baulich bereits vorbereitet, entsprechende Armierungen vorhanden
* Balkone waren Bestandteil des Baugesuchs von 1995 und seinerzeit genehmigt, wurden jedoch bislang nicht ausgeführt; Aktualisierung mit der zuständigen Baurechtsbehörde erforderlich
* eine Terrasse, der Hochparterre-Wohnung zugeordnet
* schöner, weitläufiger Garten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
* viel Platz für Freizeit, Spielen, Garten und Familie
* Grundstück grenzt unmittelbar an die Lauter
* 1 Doppelgarage mit 2 zusätzlichen Stellplätzen vor der Garage
* separate Werkstatt im rückwärtigen Bereich der Garagen
* großzügige Flächen für Hobby, Vorräte und Stauraum
* Gasleitung bereits im Haus vorhanden
* vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung

Objektnummer: 26364030 - 73230 Kirchheim unter Teck – Ötlingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Kirchheim unter Teck, in gewachsener Wohnlage im Bereich Ötlingen. Der Stadtteil verbindet eine sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Kirchheimer Innenstadt und einem angenehm grünen Wohnumfeld.

Für Familien bietet die Lage gute Voraussetzungen. Kindertageseinrichtungen sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld beziehungsweise sind innerhalb Kirchheims gut erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs stehen in kurzer Entfernung zur Verfügung.

Ein besonderer Standortvorteil ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Ötlingen verfügt über einen eigenen S-Bahn-Haltepunkt mit Anschluss an die Linie S1. Diese ermöglicht direkte Verbindungen unter anderem über Wendlingen, Plochingen und Esslingen in Richtung Stuttgart. Ergänzt wird das ÖPNV-Angebot durch verschiedene Busverbindungen innerhalb Kirchheims und in die umliegenden Gemeinden.

Auch mit dem Pkw ist der Standort verkehrsgünstig gelegen. Die Kirchheimer Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, ebenso bestehen gute Verbindungen in Richtung Wendlingen sowie zu den überregionalen Verkehrsachsen der Region Stuttgart.

Neben der guten Infrastruktur überzeugt die Lage durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert. Die umliegenden Grün- und Freiflächen sowie zahlreiche Spazier- und Radwege bieten vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien. Ergänzt wird das Angebot durch Sportvereine und weitere Freizeitmöglichkeiten in Kirchheim und Umgebung.

Die Kombination aus guter Nahversorgung, kurzen Wegen zu Kinderbetreuung und Schulen, S-Bahn-Anschluss, schneller Erreichbarkeit der Kirchheimer Innenstadt und naturnahem Umfeld macht diese Lage insbesondere für Familien und Berufspendler attraktiv.

Objektnummer: 26364030 - 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: 26364030 - 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