Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Exklusives Wohnen ganz oben – kernsaniert, großzügig und bereit für den Erstbezug

Objektnummer: 26364033



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m^2 • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26364033 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

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

Objektnummer: 26364033 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26364033
Wohnfläche	ca. 111 m²
Etage	3
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26364033 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	137 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.01.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26364033 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26364033 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26364033 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

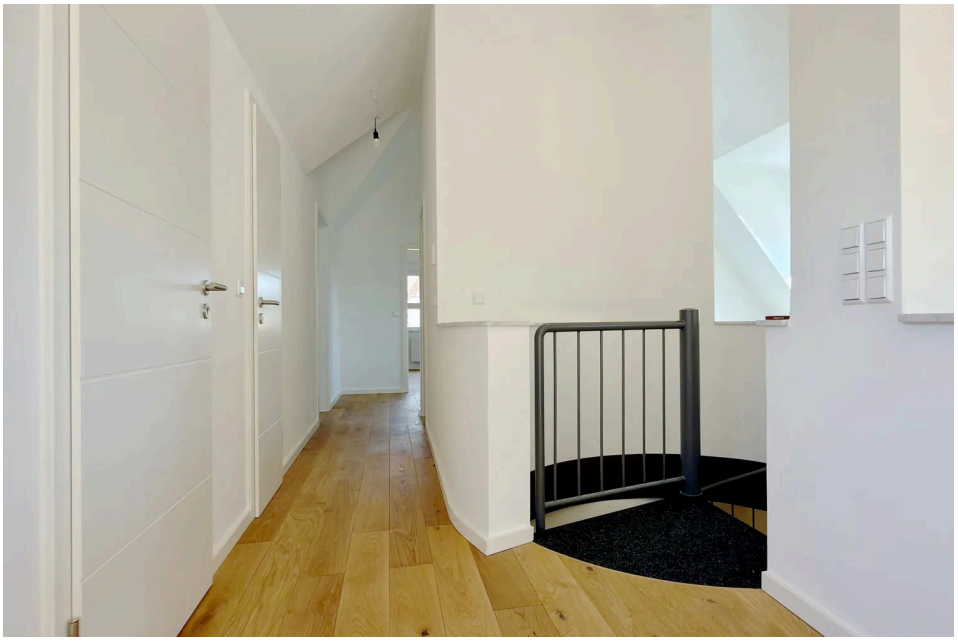
Die Immobilie

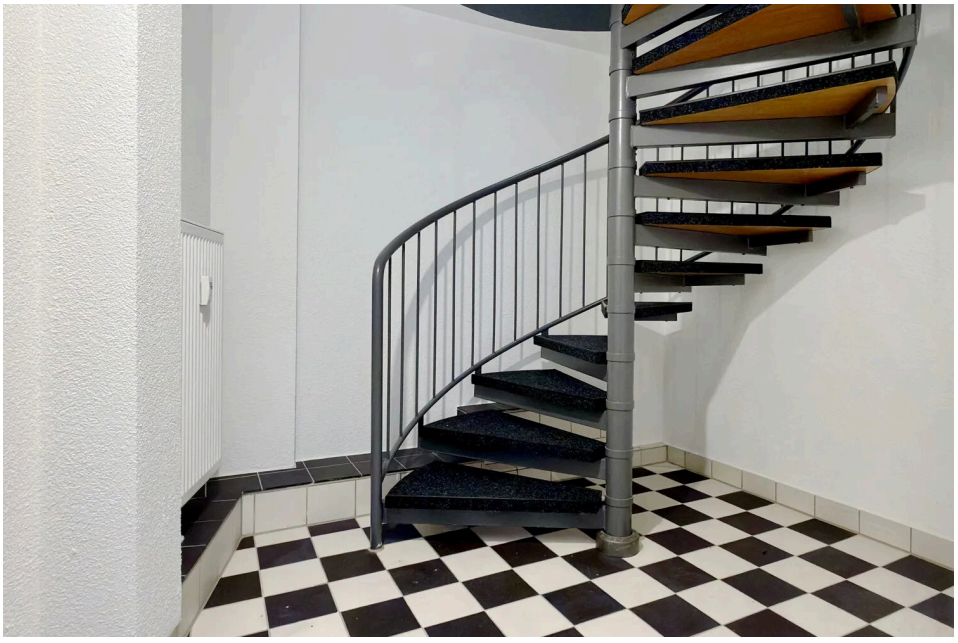




Objektnummer: 26364033 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26364033 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26364033 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26364033 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26364033 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Die Immobilie



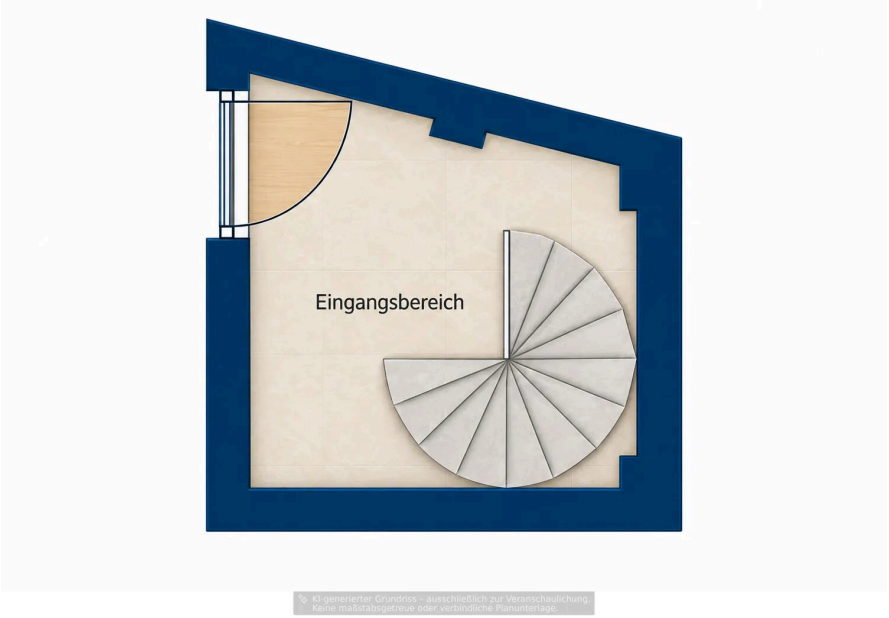


Objektnummer: 26364033 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Die Immobilie



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

Objektnummer: 26364033 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26364033 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Ein erster Eindruck

Großzügig, lichtdurchflutet und hochwertig saniert – Wohnen über den Dächern der Kirchheimer Innenstadt

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint urbanes Leben in zentralster Lage mit viel Privatsphäre, beeindruckender Weite und einem modernen, hochwertig sanierten Wohnambiente.

Sie befindet sich im obersten Geschoss eines überschaubaren Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1992 mit lediglich drei Wohneinheiten und aktuell drei Gewerbeeinheiten in den unteren Etagen.

Ein besonderer Vorzug: Auf dieser Ebene liegt ausschließlich diese Wohnung – direkte Nachbarn gibt es hier nicht.

Rund 111 m² Wohnfläche und 3,5 Zimmer bieten ein offenes, weitläufiges Raumkonzept. Mittelpunkt ist der helle Wohn- und Essbereich mit seiner teilweise bis in den Dachraum geöffneten Architektur. Zahlreiche Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein, während der direkte Zugang zum Balkon den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Monaten umfassend und hochwertig saniert. Mit Abschluss der letzten Arbeiten im Jahr 2026 steht sie nun zum Erstbezug nach Sanierung bereit. Bei der Ausführung lag besonderes Augenmerk auf einer zeitlosen Materialauswahl und einer qualitätsvollen Gestaltung.

Der neu verlegte Massiv-Eichen-Dielenboden (geölt) verleiht den Wohn- und Schlafräumen eine warme und elegante Ausstrahlung.
Das Tageslichtbad und das separate Gäste-WC wurden vollständig erneuert und modern ausgestattet. Das Bad verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche.
Im Zuge der Sanierung wurde die Elektroinstallation der Wohnung vollständig erneuert.

Der unmittelbar an den Wohnbereich anschließende Balkon eröffnet einen schönen Blick über die Dächer und ins Grüne und schafft einen reizvollen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Für zusätzlichen Komfort und wertvollen Stauraum sorgen zwei Abstellräume direkt innerhalb der Wohnung. Einer davon ist als separater Waschraum vorgesehen und bietet Platz für Waschmaschine und Trockner. Ergänzend gehört im Untergeschoss ein

eigener Kellerraum zur Wohnung.

Gerade diese Verbindung macht die Lage besonders attraktiv: Die Kirchheimer Fußgängerzone ist in nur etwa einer Gehminute erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und das gesamte innerstädtische Angebot liegen damit praktisch vor der Haustür, während die besondere Position im obersten Geschoss ein angenehm privates Wohngefühl bewahrt.
Ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragenstellplatz bietet zusätzlichen Komfort – ein besonderer Vorteil in dieser zentralen Innenstadtlage.

Dieses Zuhause richtet sich an Menschen, die ein großzügiges und helles Raumangebot, eine hochwertige Ausstattung und Privatsphäre schätzen und zugleich mitten in Kirchheim leben möchten – über den Dächern der Stadt und ganz für sich.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie persönlich und geben Ihnen bei einer individuellen Besichtigung die Gelegenheit, das außergewöhnliche Raumgefühl und die Qualität der Sanierung selbst zu erleben. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause in Kirchheim unter Teck vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26364033 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Ausstattung und Details

• Umfassende und hochwertige Sanierung der gesamten Wohnung, Abschluss der Arbeiten 2026
• Erstbezug nach Sanierung
• Großzügige 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 111 m² Wohnfläche
• Alleinige Wohnung im obersten Geschoss – keine direkten Nachbarn auf der Wohnebene
• Besonders großzügiger, heller Wohn- und Essbereich mit offenem Raumgefühl
• Hohe, teilweise bis in den Dachbereich geöffnete Räume
• Hochwertiger, neu verlegter Eiche-Massiv-Dielenboden (geölt, Stärke 2 cm)
• Wände im Zuge der Sanierung hochwertig neu verputzt
• Neue Dachdämmung
• Neue Fenster mit Dreifachverglasung
• Neue Rollläden
• Elektroinstallation der Wohnung vollständig erneuert
• Elektrischer Rollladen am Balkonausgang
• Elektrische Markise zur Beschattung des Balkons
• Vollständig erneuertes Tageslichtbad
• Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
• Separates Gäste-WC, ebenfalls vollständig erneuert
• Moderne, hochwertige Sanitärausstattung
• zwei Abtstellräume innerhalb der Wohnung, darunter ein Waschraum
• Südbalkon mit Blick über die Dächer und ins Grüne
• Direkter Zugang zum Balkon vom Wohnbereich
• Ein Kellerraum im Untergeschoss
• Neue Heizungsanlage in 2018
• Überschaubares Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1992
• Lediglich drei Wohneinheiten sowie aktuell drei Gewerbeeinheiten in den unteren Etagen
• Hervorragende Innenstadtlage – Kirchheimer Fußgängerzone in ca. einer Gehminute erreichbar
• Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und sämtliche Angebote der Innenstadt in unmittelbarer Nähe
• Die zentrale Lage verbindet Urbanität mit einem hohen Maß an Privatsphäre durch die besondere Lage im obersten Geschoss

Objektnummer: 26364033 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

Alles zum Standort

Lage

Kirchheim unter Teck liegt im Landkreis Esslingen am Fuße der Schwäbischen Alb und gehört zu den beliebten Wohn- und Wirtschaftsstandorten der Region Stuttgart. Die historische Altstadt mit ihrer attraktiven Fußgängerzone, zahlreichen Fachgeschäften, Cafés und Restaurants prägt das lebendige Stadtbild.

Die Stadt verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung sowie einem breiten Kultur-, Sport- und Freizeitangebot. Gleichzeitig bietet die unmittelbare Nähe zur Schwäbischen Alb zahlreiche Möglichkeiten für Erholung, Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren.

Verkehrsanbindung

Kirchheim unter Teck ist regional und überregional sehr gut angebunden. Über die nahegelegene Autobahn A8 Stuttgart–München sowie die Bundesstraßen B297 und B465 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Stuttgart, Esslingen, Nürtingen, Göppingen und in die umliegenden Gemeinden.

Mit dem Bahnhof Kirchheim (Teck) besteht Anschluss an das S-Bahn-Netz der Region Stuttgart. Die S-Bahn-Linie S1 verbindet Kirchheim direkt mit Esslingen und Stuttgart. Ergänzt wird der öffentliche Nahverkehr durch Regionalbahn- und zahlreiche Busverbindungen.

Der Flughafen Stuttgart sowie die Landesmesse sind ebenfalls gut erreichbar. Die Kombination aus Autobahnanschluss, öffentlichem Nahverkehr und der Nähe zum Wirtschaftsraum Stuttgart macht Kirchheim unter Teck zu einem verkehrsgünstig gelegenen Standort.

Objektnummer: 26364033 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

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: 26364033 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

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