

Neidlingen

# Modernisiertes Einfamilienhaus mit viel Platz in ruhiger Lage

*CODICE OGGETTO: 25364025*



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 - 73272 Neidlingen

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

CODICE OGGETTO: 25364025 - 73272 Neidlingen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25364025                             |
| 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 - 73272 Neidlingen

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Pellet        |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 20.07.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Pellet        |

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

CODICE OGGETTO: 25364025 - 73272 Neidlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364025 - 73272 Neidlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364025 - 73272 Neidlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364025 - 73272 Neidlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364025 - 73272 Neidlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364025 - 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!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

**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<br>Sollzins | effektiver<br>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.               |

Stand 05.08.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

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

CODICE OGGETTO: 25364025 - 73272 Neidlingen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



VP VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA Standard  
Zertifizierung für  
VP  
Standard 010 / 214

Capital  
HABER KOMPASS  
Top-Makler Nürtingen  
★★★★★  
Preis-Leistungs-Verhältnis  
Kirchheim unter Teck  
07021 50 44 88 0

BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2025

Gold Partner  
Seit 2015  
Immo  
Scout24

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

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

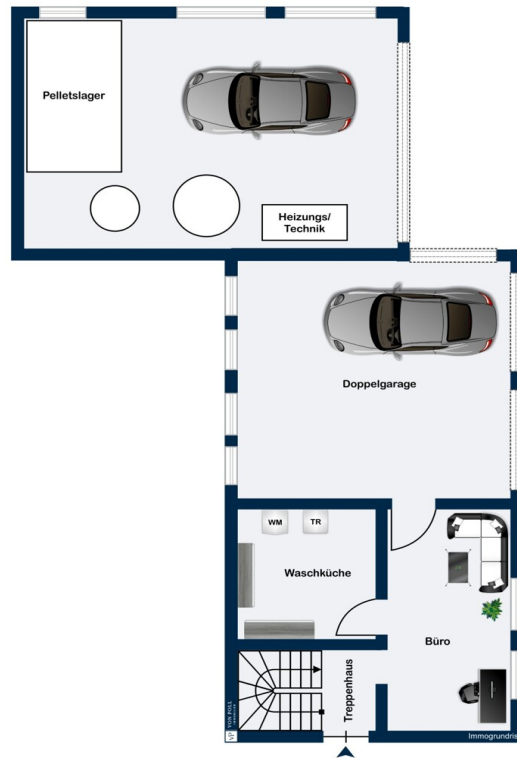
Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

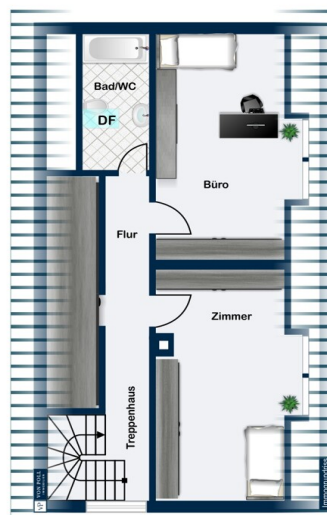
www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25364025 - 73272 Neidlingen

## Planimetrie







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: 25364025 - 73272 Neidlingen**

## Una prima impressione

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint historische Substanz mit modernen Annehmlichkeiten und überzeugt durch großzügige Raumgestaltung sowie ein vielseitig nutzbares Grundstück. Mit rund 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 278 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet es ideale Voraussetzungen für Familien oder Käufer, die Komfort, Funktionalität und Nachhaltigkeit gleichermaßen schätzen.

Das Haus wurde 1985 erbaut und 1987 durch einen großzügigen Anbau spürbar erweitert. Ab 2015 wurden bis 2024 fortlaufend Modernisierungen umgesetzt. Besonders hervorzuheben ist das in sich stimmige Hauskonzept – unter anderem mit einem gemütlichen Esszimmer, das direkten Zugang zur über 45 m<sup>2</sup> großen, überdachten Terrasse bietet. Ein idealer Ort für gesellige Stunden in wohliger Atmosphäre.

Die Raumaufteilung zeigt sich durchdacht und vielseitig nutzbar:

- Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, ein behagliches Schlafzimmer, die moderne Küche (2024), ein Gäste-WC sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Das Dachgeschoss umfasst zwei weitere Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche – ideal für Kinder, Gäste oder als separates Rückzugsrefugium
- Im Erdgeschoss ergänzt ein flexibel nutzbarer Raum das Platzangebot – perfekt als Homeoffice, Hobbyraum oder kleine Werkstatt

Besonders hervorzuheben sind auch die zahlreichen Modernisierungen, die in den vergangenen Jahren umgesetzt wurden: 2017 erfolgte der Einbau neuer, doppelt verglaster Kunststofffenster, zudem wurde eine hochwertige Terrassenüberdachung ergänzt. Die effiziente Zentralheizung wird durch eine Pellet-Kaminofen mit 12kW Leistung (2016) unterstützt. Eine moderne Photovoltaikanlage mit Batterie und Wallbox (aktualisiert 2024) einen hohen energetischen Standard. In Kombination mit der 1.600-Liter-Zisterne entsteht ein durchdachtes, nachhaltiges Energiekonzept. Der Pellet-Kaminofen im Obergeschoss sorgt in der Übergangszeit für angenehme Zusatzwärme und schafft eine besonders wohltuende Atmosphäre.

Auch in puncto Nutz- und Abstellflächen bietet das Haus überzeugende Möglichkeiten: Zwei klassische Garagen sowie eine übergroße, moderne Garage aus dem Jahr 1987 eröffnen vielfältige Optionen – sei es für einen Handwerksbetrieb, als Lagerfläche oder zur Unterbringung größerer Geräte. Ein gepflegtes Gartenhaus ergänzt das Platzangebot zusätzlich.

Dank konsequenter Pflege und regelmäßiger Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie heute in einem sofort bezugsfertigen Zustand. Das harmonische Zusammenspiel aus historischem Charme und zeitgemäßer Technik – ergänzt durch smarte Energie- und Heizlösungen – macht dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Wahl für alle, die Wert auf Komfort, Nachhaltigkeit und Vielseitigkeit legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den besonderen Vorzügen dieses Hauses persönlich begeistern.

**CODICE OGGETTO: 25364025 - 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 - 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 - 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 - 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

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

---

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