

Kirchheim am Neckar

# Romantisches Familiendomizil im Stil der 20er-Jahre mit hohen Decken und großem Garten

Objektnummer: 24152011



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

KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 654 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar

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

Objektnummer: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar

## Auf einen Blick

Objektnummer	24152011
Wohnfläche	ca. 173 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1926
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	435.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	372.51 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.06.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar

## Die Immobilie



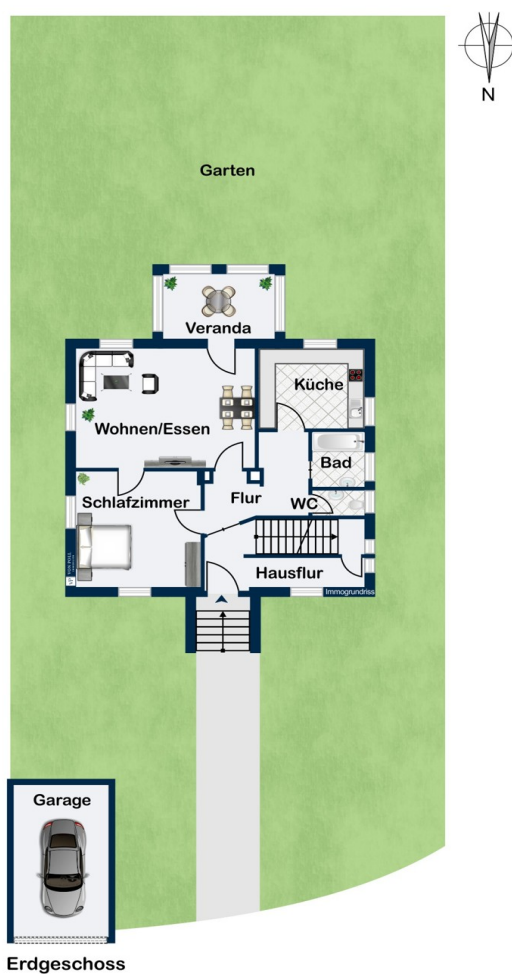
Objektnummer: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar

## Die Immobilie



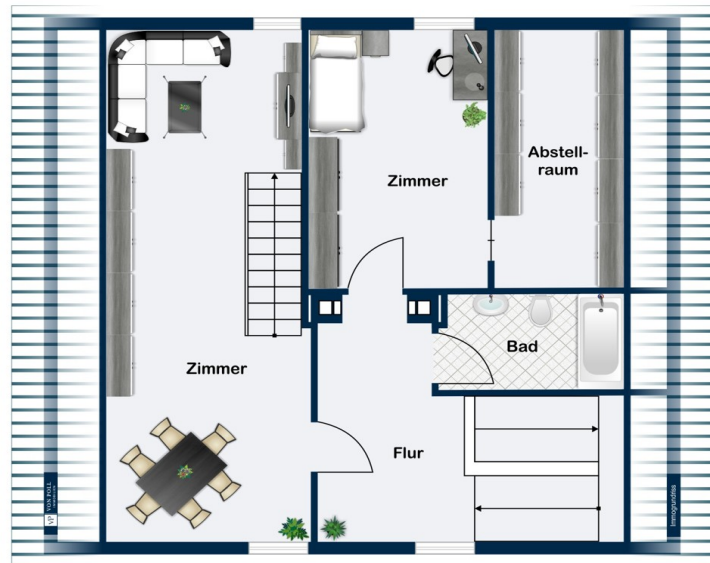
Objektnummer: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar

## Grundrisse

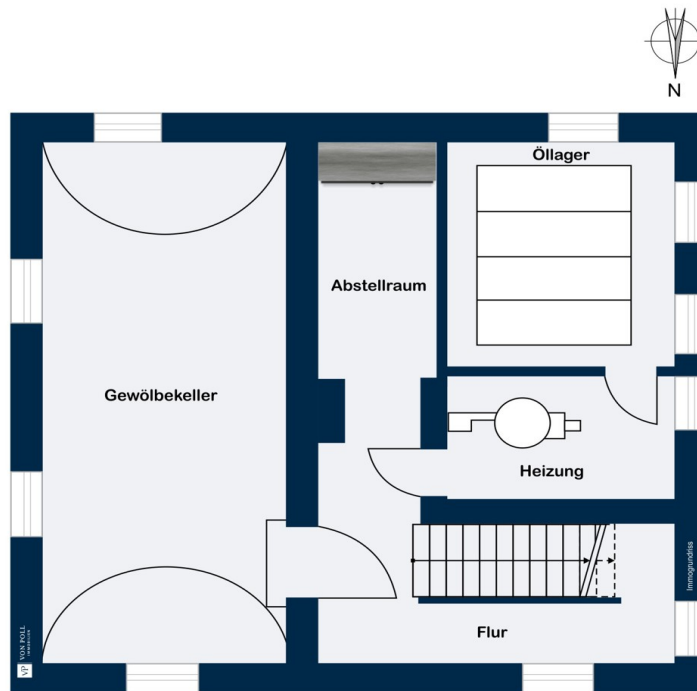




Obergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

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: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar**

## Ein erster Eindruck

Die Immobilie mit Ihrem besonderen Charme aus dem Jahre 1926 befindet sich auf einem ca. 654 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet aktuell eine Wohnfläche von ca. 173 m<sup>2</sup> mit Ausbaupotential im Dachgeschoss. Insgesamt verfügt die Immobilie derzeit über 6 Zimmer und 2 Badezimmer. Im Dachgeschoss besteht zusätzlich die Möglichkeit, ein weiteres großes Zimmer und ein Badezimmer auszubauen. Damit eignet sich die Immobilie ideal für eine größere Familie, als kombinierter Wohn- und Arbeitsbereich oder als Mehrfamilienhaus mit zwei bis drei Wohnungen. Das Anwesen liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bietet. Der große Garten bietet ausreichend Platz für erholsame Stunden im Freien und lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Insgesamt bietet diese Immobilie zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen. Um das Haus in seinen ursprünglichen Glanz zurückzusetzen und zu einem einladenden und gemütlichen Zuhause zu machen, bedarf es an einigen Sanierungs- und Renovierungsarbeiten. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus nach Ihren Wünschen zu gestalten und sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das angrenzende Baugrundstück dazu zu erwerben. Das Grundstück wurde in der Vergangenheit als erweiterte Gartenfläche genutzt, kann aber separat bebaut werden. Kontaktieren Sie uns noch heute, um eine Besichtigung zu vereinbaren und sich selbst von den Möglichkeiten dieses Haus zu überzeugen.

Objektnummer: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar

## Ausstattung und Details

- \* Besonderer Charme der 20er-Jahre \*
- \* Hohe Decken \*
- \* Schöner, großer Garten in Südausrichtung \*
- \* Ruhige und dennoch zentrale Lage \*
- \* Separates WC in beiden Wohneinheiten \*
- \* Großer Südbalkon im Obergeschoss \*
- \* Ausbaumöglichkeiten im Dachgeschoss inklusive Badezimmer \*
- \* Möglichkeit auf ein Ein-, Zwei- oder Dreifamilienhaus \*
- \* Gewölbekeller \*
- \* Garage \*
- \* Angrenzendes Baugrundstück kann ebenfalls erworben werden \*



Objektnummer: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar

## Alles zum Standort

Bekannt ist Kirchheim besonders durch die Lage direkt am Neckar und das in und um Kirchheim liegende Weinanbaugebiet. Somit bietet es durch die natürliche Umgebung Erholung in Ihrem heimischen Wohnort. Des Weiteren finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, diverse Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Gemeinschaftsschule, Ärzte und mehrere Sportvereine vor Ort. Weitere Bildungseinrichtungen stehen in den umliegenden Ortschaften und Städten ausreichend zur Verfügung. Kirchheim am Neckar verfügt über einen S-Bahn Anschluss mit einem Park&Ride Parkplatz sowie mehreren zentral gelegenen Bushaltestellen für Verbindungen in die umliegenden Ortschaften und größeren Städte. Die regionale und überregionale Anbindung ist durch mehrere Verbindungen vorhanden. Das Straßennetz verbindet Kirchheim ideal durch die B27 mit Heilbronn, Ludwigsburg und Stuttgart. Zusätzlich erreichen Sie die A81 in wenigen Autominuten über den Autobahnanschluss in Mundelsheim.

Objektnummer: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 372.51 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24152011 - 74366 Kirchheim am Neckar

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Ehrmann

---

Seestraße 8 Ludwigsburg  
E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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