

Dettingen unter Teck – Guckenrain

# Energetisch auf hohem Niveau - Familienidylle auf dem Guckenrain

Objektnummer: 24364003\_02



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 213,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 513 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24364003\_02 - 73265 Dettingen unter Teck – Guckenrain

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

Objektnummer: 24364003\_02 - 73265 Dettingen unter Teck – Guckenrain

## Auf einen Blick

Objektnummer	24364003_02	Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnfläche	ca. 213,74 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	7.5	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	4	Bauweise	Fertigteile
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>
Baujahr	1978	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24364003\_02 - 73265 Dettingen unter Teck – Guckenrain

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	PELLET	Endenergiebedarf	150.78 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.02.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 24364003\_02 - 73265 Dettingen unter Teck – Guckenrain

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364003\_02 - 73265 Dettingen unter Teck – Guckenrain

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364003\_02 - 73265 Dettingen unter Teck – Guckenrain

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364003\_02 - 73265 Dettingen unter Teck – Guckenrain

## Die Immobilie





Objektnummer: 24364003\_02 - 73265 Dettingen unter Teck – Guckenrain

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364003\_02 - 73265 Dettingen unter Teck – Guckenrain

## Die Immobilie



**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 150.000 €

**3,32% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,24% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,15% p.a.	3,25% p.a.
10 Jahre	3,24% p.a.	3,32% p.a.
30 Jahre	3,82% p.a.	3,91% p.a.

Stand 07.05.2024

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima  
Klimawerte.de

www.vp-finance.de

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VON POLL IMMOBILIEN**

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Kundenmeinungen der letzten 12 Monate  
**VON KUNDEN EMPFOHLEN 2023**  
Mehr Infos  
Proven Expert

**BELLEVUE**  
Best Prosperity Agents 2024

**Google**  
Kundenrezensionen

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

Objektnummer: 24364003\_02 - 73265 Dettingen unter Teck – Guckenrain

# Die Immobilie

Froling Heizkessel- und Bahlbau GmbH  
 Industriestraße 12, D-4710 Gieselerhöfen  
 Tel.: (089) 927 926 - 0  
 Fax: (089) 927 926 - 230  
 E-Mail: info@froling.com  
 Web: www.froling.com

Herrn  
 Deuschle Siegfried  
 Heimensteiner 12  
 73265 DETTINGEN UNTER TECK  
 DEUTSCHLAND

RECHNUNG	
Rechnungsnummer	1024.048.708
Rechnungsdatum	11.04.2024
Rechnungsart	2024997
Rechnungswert	50.704,727
Für Absendername im Rechnungsbereich: P. Waselmayr Marlene Tel.: E-Mail: M.Waselmayr@froeling.com	

Bestandsnummer: N. Wartungsvertrag Bestandsnummer (0834897) Herrn Deuschle Siegfried Heimensteiner 12 73265 DETTINGEN UNTER TECK DEUTSCHLAND +49 (0)702152343 Lieferadresse: innerhalb 10 Tage ohne Abzug Gewicht: 0,060 KG Gürtelnummer: A. Bestellvorgang 8074727 / 30748116 vom 04.04.2024 - Bestelldatum 04.04.2024	Bestelldatum: 11.04.2024
--	--------------------------

Wartung gemäß Checkliste  
 Kondensator Saugzug getauscht

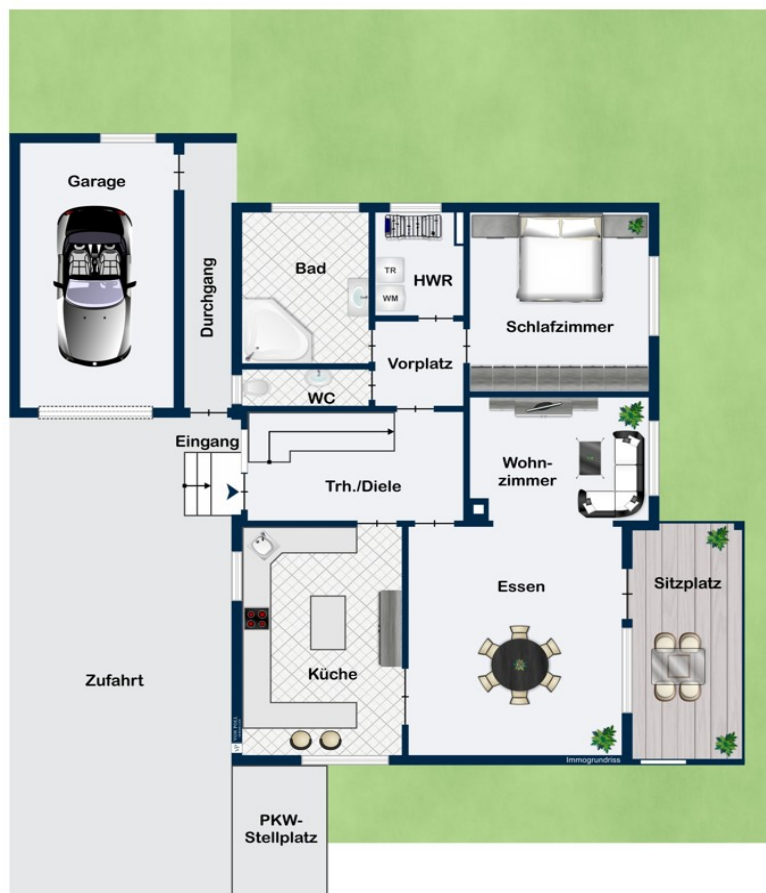
Pos.	Material	Menge	Einheitspreis	Netto	Brutto
10	9421	1,00 ST	306,00	306,00	306,00
20	54397	1,00 ST	27,70	27,70	27,70
	Motorbetriebskondensator 4,5µF Alu/ep.		15,00% WY-Rabatt	-4,16	23,54

	Warenwert netto	EUR 329,54
	Mehrwertsteuer 19,00%	EUR 62,61
	<b>Rechnungsbetrag</b>	<b>EUR 392,15</b>

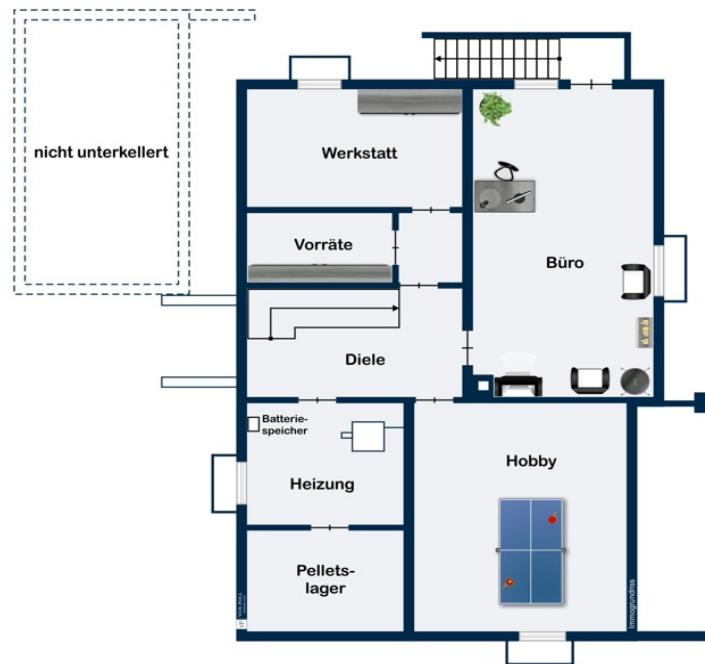
Lieferanten entgegen ausschließlich unter Eigentumsverhältnissen die gelieferten Waren können bis zur nächsten Zahlung unter Reparatur, Zahlung und nur für die in dieser Rechnung angegebenen Artikel und Mengen zurückgegeben werden. Die Lieferbedingungen sind im Anhang dieser Rechnung zu entnehmen.  
 Froling Heizkessel- und Bahlbau GmbH, Industriestraße 12, D-4710 Gieselerhöfen, Tel.: (089) 927 926 - 0, Fax: (089) 927 926 - 230, E-Mail: info@froling.com, Web: www.froling.com  
 Geschäftsbereich: 8074727 / 30748116 vom 04.04.2024 - Bestelldatum 04.04.2024  
 Bestelldatum: 11.04.2024

Objektnummer: 24364003\_02 - 73265 Dettingen unter Teck – Guckenrain

## 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: 24364003\_02 - 73265 Dettingen unter Teck – Guckenrain

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen zu diesem äußerst gepflegten und energetisch auf hohem Niveau befindlichen freistehenden Einfamilienhaus für die große Familie. Der freie Blick auf die Burg Teck ist Ihnen ebenso garantiert! Dieses liebevoll bestens instand gehaltene und kontinuierlich modernisierte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1978 erbaut und 1988 erweitert, um zusätzliche Wohnfläche zu generieren. Dank der Kombination aus Pellet-Heizung und der 10,4 kWp großen Photovoltaik-Anlage mit einem Jahresertrag von 11.960 kWh auf dem Dach sind die monatlichen Nebenkosten dieses Hauses erfreulich gering. Technikfans sowie modern und nachhaltig lebende Menschen werden ihre wahre Freude haben. Das circa 513 Quadratmeter große Grundstück liegt sehr familienfreundlich auf dem schönen Guckenrain in Dettingen unter Teck. Es ist ein Paradies für Kinder, perfekt für Familien, die sich eine schöne und vertrauenswürdige Nachbarschaftsatmosphäre wünschen. Auch Paare und Freiberufler, die nach einem Ort suchen, an dem sie Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen können, werden hier ausreichend Platz vorfinden. Das Einfamilienhaus wurde von den Eigentümern seit ihrem Erstbezug immer selbst bewohnt und dementsprechend sorgfältig gepflegt und stetig modernisiert. Besonders erwähnenswert ist die absolut ruhige Lage, in welcher Ihre Kinder selbst auf der Straße beruhigt spielen dürfen, da hier kaum Verkehr herrscht. Die herrliche Fernsicht zur Burg Teck und vor allem der bezaubernde Garten laden zu entspannenden Momenten ein. Die große Terrasse wird im Sommer sicherlich zum Treffpunkt der ganzen Familie werden. Das Herzstück des Wohnhauses ist der lichtdurchflutete, großzügige und offene Wohnbereich, der über einen ebenerdigen Zugang zur Terrasse und dem Garten führt. Die großen Fensterfronten lassen die Sonne in die Räume strömen, wodurch ein warmes Raumgefühl entsteht. Hier können Sie gemütliche Stunden verbringen und dabei das Garten-Panorama genießen. Die sehr geräumige, moderne Nobilia-Küche mit hochwertigen Siemens-Einbaugeräten wird Ihnen viel Freude bereiten. Diese verfügt über einen kleinen Essplatz und wurde halboffen in den Ess-/Wohnbereich integriert. Auf dieser Etage finden Sie des weiteren ein freundliches Schlaf-/Gästezimmer, ein großes Tageslicht-Bad mit Badewanne, einen Hauswirtschaftsraum und das Tageslicht-Gäste-WC. Das Obergeschoss wurde 1988 durch geschickte Planung zu einem Ort der Privatsphäre umgestaltet. Hier befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer und ein sehr großes Büro mit Klimaanlage. Den Balkon mit hervorragender Sicht auf die Burg Teck, betreten Sie von hier aus. Das Tageslicht-Badezimmer auf dieser Etage verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken und ein WC und wurde in 2018 erneuert. Im Untergeschoss erwartet Sie ein sehr großzügiges Zimmer mit Zugang zum wunderschönen, gewachsenen Garten. Auch ein großer Hobbyraum, eine Werkstatt, ein praktischer Raum für Ihre Vorräte und der Technik-/Heizungskeller für

die Pellet-Heizung nebst Warmwasser- und Batteriespeicher finden sich auf dieser Ebene wieder. Zusätzlich ist das Einfamilienhaus mit abschließbaren 3-fach-verglasteten Fenster und teils Extra-Verriegelungen ausgestattet, die Ihnen ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit verleihen. Lassen Sie sich von diesem familienfreundlichen Haus verzaubern und entdecken Sie Ihren Ort der Ruhe und Geborgenheit auf dem schönen Guckenrain, umgeben von einer liebevollen Nachbarschaft. Hier erwartet Sie tatsächlich eine Oase der Erholung und ein Zuhause, das Ihnen jeden Tag das Gefühl gibt, im wohlverdienten Urlaub zu sein. Wir freuen uns sehr darauf, Ihnen dieses schöne Haus persönlich präsentieren zu dürfen und laden Sie herzlich ein, Ihre neuen vier Wände zu erkunden.



Objektnummer: 24364003\_02 - 73265 Dettingen unter Teck – Guckenrain

## Ausstattung und Details

- Badezimmer im Erdgeschoß modernisiert / 2000
- Pellet-Heizung neu eingebaut / 2008
- Nobilia Einbauküche/Umbau Erdgeschoß / 2008
- Wasserleitungen vollständig erneuert / 2012
- Teilaustausch der Dachflächenfenster / 2012
- Dachflächenfenster-Rolladen / 2013
- elektrische Markise mit Funkfernbedienung / 2014
- 3-fach-Verglasung Austausch Fenster / 2012 und 2015
- Badezimmer im Obergeschoß modernisiert / 2017
- Klimaanlage im Büro im Dachgeschoss / 2019
- Wasser-Kalkschutzanlage / 2020
- 10,4 kWp Photovoltaikanlage inkl. 5 kWh Batteriespeicher / 2022
- Einzelgarage mit elektrischem Garagentor
- 3 KFZ-Stellplätze vor dem Haus
- Gartenhäuschen

Objektnummer: 24364003\_02 - 73265 Dettingen unter Teck – Guckenrain

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten und ruhigen Lage auf dem Guckenrain in Dettingen unter Teck. Die Ortsmitte von Dettingen ist circa 2 Kilometer entfernt. Zur Autobahnauffahrt A8 sind es weniger als 3 Kilometer, von dort aus ist der Flughafen in etwa 20 Minuten erreicht. Die Buslinien 173 und 17 befinden sich in fußläufiger Nähe. Schöne Feldwege am Fuße der Burg Teck sind in Kürze erreicht, zudem gibt es auch ein Hallenbad. Überregionale Ziele sind durch die Bahnlinie RB64 sehr gut erreichbar. Dettingen verfügt über eine Grundschule und Kindergärten. Die nahe gelegene Stadt Kirchheim unter Teck ist circa 4 Kilometer entfernt und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit allen Schulformen, einem S-Bahn Anschluss, einem Krankenhaus sowie allen Ärzten.

Objektnummer: 24364003\_02 - 73265 Dettingen unter Teck – Guckenrain

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 150.78 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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 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.

**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.

Objektnummer: 24364003\_02 - 73265 Dettingen unter Teck – Guckenrain

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Krohe

---

Marktstraße 52 Kirchheim unter Teck  
E-Mail: [kirchheim@von-poll.com](mailto:kirchheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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