

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kirchheim unter Teck

### Freistehendes Einfamilienhaus, großer Garten, ELW und Doppelgarage am Milcherberg von Privat



Objekt-Nr. OM-429445

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.100.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Fischer

73230 Kirchheim unter Teck  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	843,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	259,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen in begehrter Lage – ein Haus mit Charakter, viel Privatsphäre und einem traumhaften Naturgarten. Die solide Bauweise, durchdachte Architektur und die großzügige Raumaufteilung bieten ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Vermieten unter einem Dach.

Das 1965 in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus überzeugt durch seine solide Substanz. Es ist vollständig unterkellert und verfügt über zwei getrennte Wohneinheiten, darunter eine attraktive Zwei-Zimmer-Einliegerwohnung im Erdgeschoss mit eigener Terrasse und Blick in den großzügigen Garten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Windfang mit anschließendem Dielenbereich und separater Garderobe. Hochwertige Holzeinbauschränke unterstreichen den Charakter des Hauses. Neben einem Gäste-WC befinden sich hier eine großzügige Küche mit Speisekammer sowie ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und direktem Blick in den Garten.

Aus der Hauptwohneinheit hat man im Erdgeschoss durch die durchgehenden Fensterflächen einen traumhaften Blick in den umschließenden Naturgarten mit duftenden Blumen, bunten Sträuchern und grünen Hecken. Der gewachsene, kaum einsehbare Naturgarten bietet viel Raum zur Entfaltung – für spielende Kinder, entspannte Sommerabende oder gärtnerische Leidenschaft. Die große, überdachte Südterrasse mit Seerosenteich schafft eine besondere Atmosphäre – selbst an regnerischen Tagen.

Im Obergeschoss stehen neben einem separaten WC und einem Bad fünf großzügige Zimmer zur Verfügung – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die vorhandene Struktur bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, auch für Homeoffice oder individuelle Rückzugsorte.

Eine geräumige und beheizte Doppelgarage am Haus und eine geteerte Stellfläche davor bieten Ihnen viel Platz für insgesamt vier PKW und weitere Fahrzeuge wie Motorräder oder Fahrräder.

Die größtenteils ausgebaute und beheizte Unterkellerung eröffnet außergewöhnlich viel Nutzfläche – ideal für Werkstatt, Hobby, Fitnessraum, Lager oder zusätzliche Arbeitsräume.

In den vergangenen Jahren wurden Fenster sowie die Heiztechnik modernisiert. Das Haus wird über eine Gaszentralheizung in Kombination mit Solarthermie beheizt. Im Zuge eines Eigentümerwechsels sind gemäß GEG energetische Maßnahmen einzuplanen – hier bietet sich die Chance, das Haus nach eigenen Vorstellungen zukunftsfähig zu gestalten.

Ein Haus mit Charakter, Substanz und außergewöhnlichem Platzangebot – ideal für Menschen, die Großzügigkeit, Natur und eine zentrale Lage zu schätzen wissen.

## Ausstattung

- Grundstück 843 m<sup>2</sup>
- Zwei Wohneinheiten, aufgeteilt in 208 m<sup>2</sup> mit 6 Zimmer und eine Einliegerwohnung im EG mit 50 m<sup>2</sup> und 2 Zimmer
- Die Wohneinheiten lassen sich durch Entfernen der Trennwand wieder zu einer verbinden
- Vollständig unterkellert (7 Räume)
- Zwei Küchen
- Zwei Badezimmer
- Fünf Schlafzimmer
- Insgesamt vier WCs (1x UG, 2x EG, 1x OG)
- Mosaikparkett in den Wohn- und Flurbereichen
- Travertino Marmorboden in Diele und Eingangsbereich EG, Treppe und Flur UG

- Massivholztreppe ins Obergeschoss
- Doppelgarage + Stellfläche für insgesamt vier Fahrzeuge
- Gaszentralheizung mit Solarthermie, EE-Klasse G 201,1 kWh/(m<sup>2</sup>.a)
- DSL 250 MBit/s Anschluss vorhanden

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bei Interesse kontaktieren Sie mich bitte unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Telefon und E-Mail). Auf Wunsch erhalten Sie außerdem das vollständige Exposé mit weiteren Informationen. Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Persönliche Besichtigungen sind ab Mitte März möglich. Das Haus ist nach Absprache bezugsbereit, voraussichtlich ab Herbst/Winter 2026.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in beehrter Wohnlage am Milcherberg in Kirchheim unter Teck. Die Innenstadt, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sowie der S-Bahnhof (S1 Richtung Stuttgart/Herrenberg) sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Erholung für Mensch und Tier finden Sie in der unmittelbar angrenzenden Natur mit Feldern, Wiesen und dem Talwald mit den Bürgerseen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	201,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie

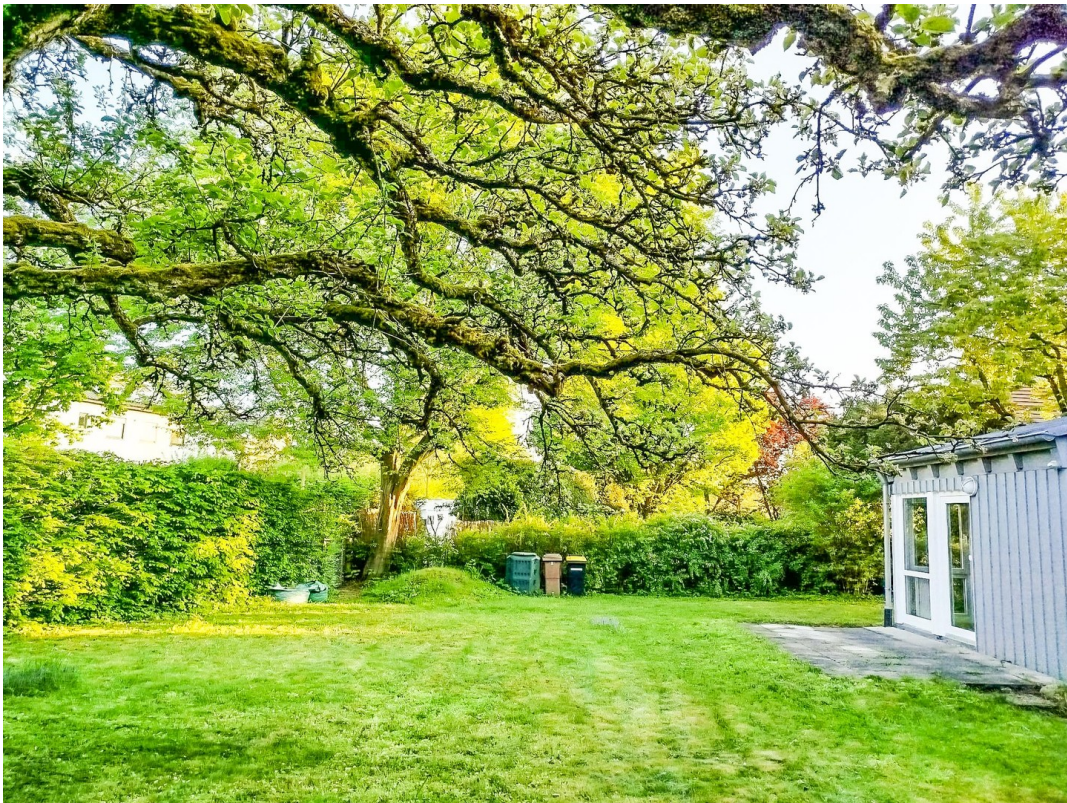


Doppelgarage mit Stellplätzen

# Exposé - Galerie



Hausansicht Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Diele EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Essbereich EG



Wohnbereich EG

# Exposé - Galerie



Treppe EG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Hobbyraum UG

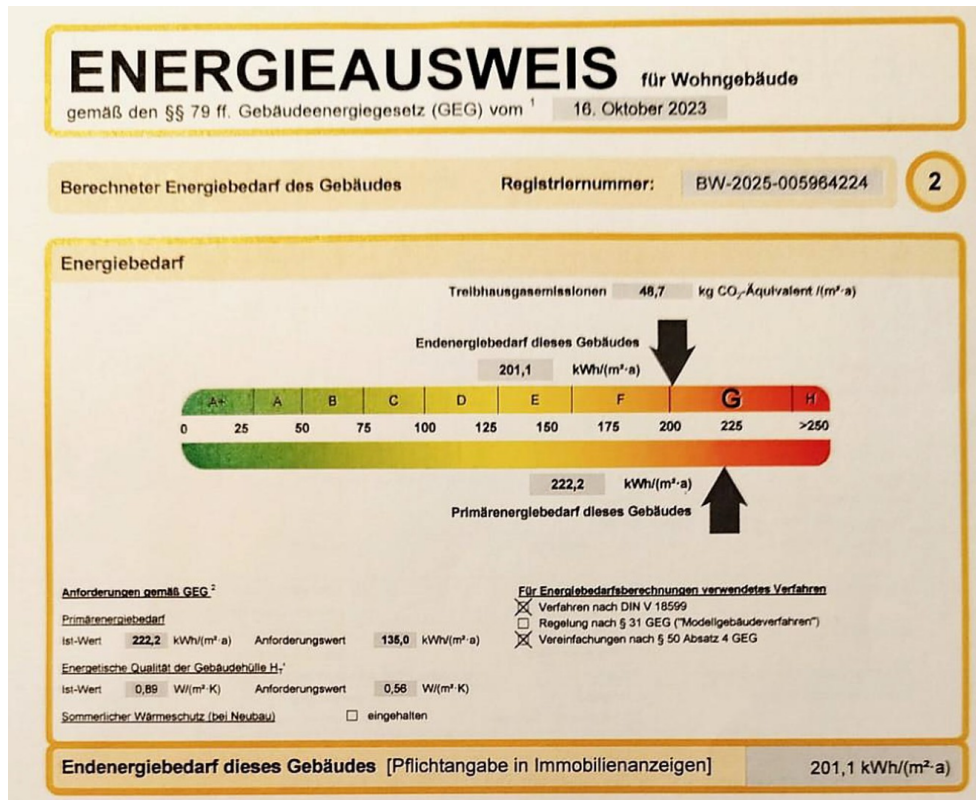


Küche Essbereich ELW

# Exposé - Galerie



Zimmer ELW

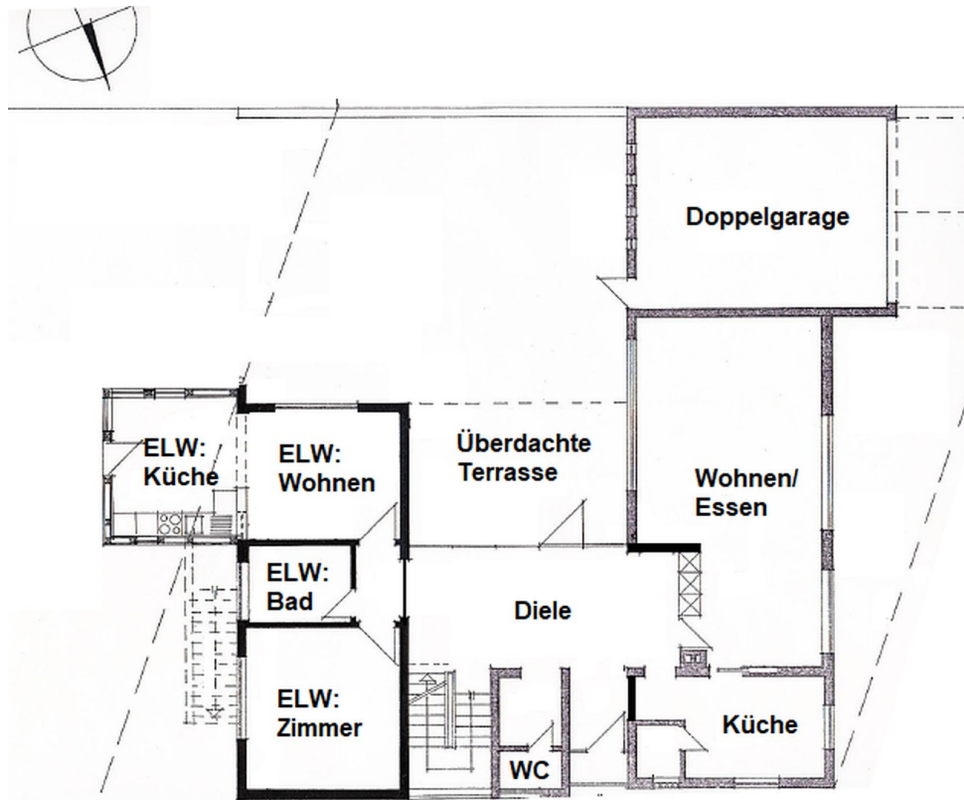


Energieausweis

# Exposé - Grundrisse

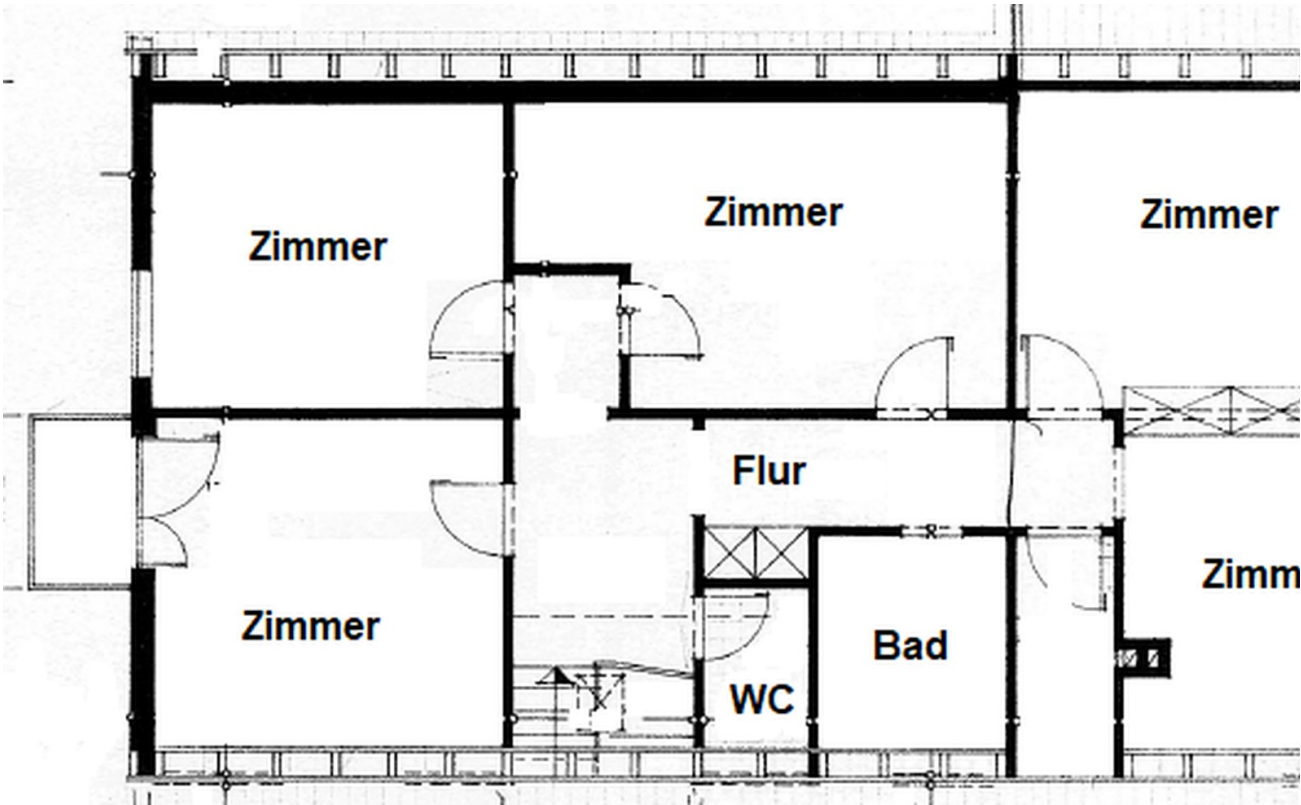


Lageplan

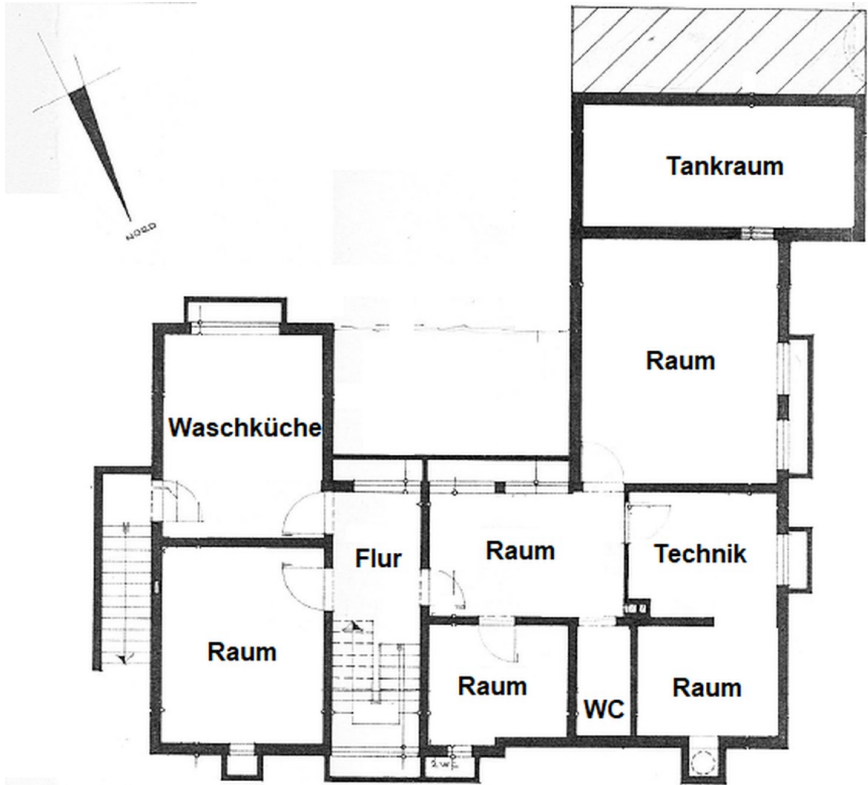


Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse

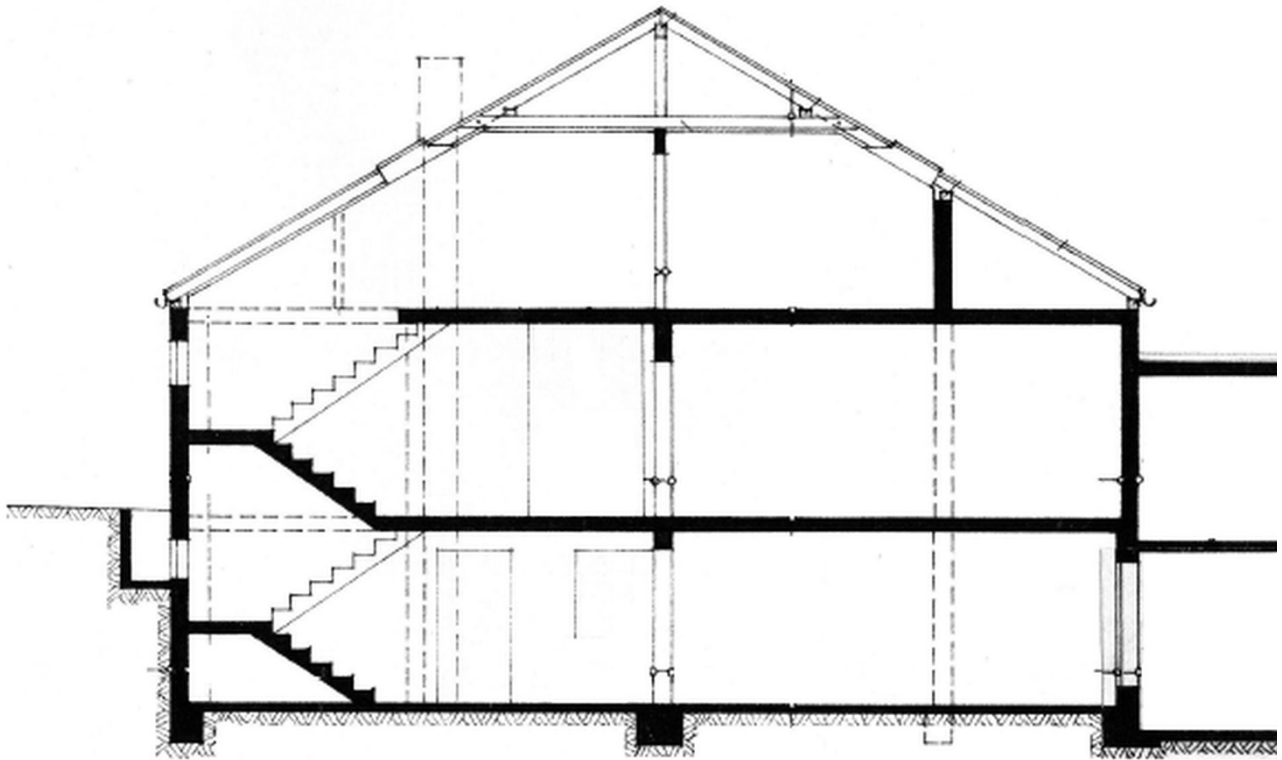


Grundriss OG



Grundriss UG

# Exposé - Grundrisse



Schnittansicht