

Exposé

Wohnung in Kirchheim-Teck

Flexible Einheit in absoluter Bestlage mit Terrasse und Keller



Objekt-Nr. OM-442274

Wohnung

Verkauf: **345.000 €**

73230 Kirchheim-Teck
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1987	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	104,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Übernahme	sofort	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In absoluter Bestlage von Kirchheim unter Teck, mitten in der Fußgängerzone der Marktstraße, wird diese leerstehende Einheit im 1. Obergeschoss provisionsfrei von privat veräußert. Die Fläche bietet hervorragende Voraussetzungen für eine klassische Büronutzung, für eine künftige Wohnnutzung oder für ein modernes Konzept, das Arbeiten und Wohnen miteinander verbindet. Bei einer Umnutzung zu Wohnraum kann der KfW-Zuschuss № 266 „Gewerbe zu Wohnen“ genutzt werden, hier sind Umbaukosten mit 30 % von maximal 100.000 € förderfähig.

Mit 104 m² Nettogrundfläche, dem klar gegliederten Zuschnitt und der eigenen Terrasse eröffnet die Einheit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Für eine wohnwirtschaftliche Neuordnung bietet sich insbesondere die Entwicklung einer großzügigen, barrierefrei erreichbaren Stadtwohnung an, beispielsweise mit offenem Wohn-, Ess- und Küchenbereich, Schlafzimmer sowie einem weiteren Zimmer, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Das vorhandene Bad mit Dusche und das separate WC bilden hierfür eine sehr gute Grundlage.

Die wichtigsten Vorzüge im Überblick:

- Flexible Nutzung: geeignet für Büro, Wohnen oder eine Kombination aus beidem
- Wohnperspektive: ideale Basis für eine großzügige Stadtwohnung mit offenem Wohn-, Ess- und Küchenbereich, Schlafzimmer und weiterem flexibel nutzbarem Zimmer
- Attraktiv für Büro: direkter und komfortabler Zugang über den Aufzug von der Marktstraße bzw. der Fußgängerzone aus, ideal für Kunden, Besucher oder Mitarbeiter
- Optimal für Wohnen: barrierefreier Zugang über den Aufzug und damit auch für eine langfristig komfortable Wohnnutzung besonders interessant
- Besonderer Mehrwert: modernisierte Terrasse aus dem Jahr 2024, die gerade in dieser innerstädtischen Lage eine seltene und hochwertige Ergänzung darstellt
- Praktische Ergänzung: zusätzlicher Zugang über das Treppenhaus der Seitenstraße sowie ein der Einheit zugeordneter Kellerraum

Ausstattung

Letzte umfassende Modernisierung: 2009

Terrasse: 2024 modernisiert

Fenster: doppelt verglast

Fenster zur Terrasse + Nebenraum wurden 2009 erneuert

Boden: Fliesenboden

Sanitär: Bad mit Dusche + separates WC

Elektrik: 3-adrig

Heizung: Nachtspeicher (Strom)

Denkmalschutzobjekt

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die bislang gewerblich genutzte Teileigentumseinheit bietet Potenzial für eine Wohnnutzung. Die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich ist gemäß § 50 Abs. 2 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg verfahrensfrei.

Lage

Die Einheit befindet sich in der Marktstraße, 73230 Kirchheim unter Teck, mitten in der Innenstadt/Fußgängerzone, umgeben von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Das Zentrum ist geprägt von kurzen Wegen und einer lebendigen Innenstadtstruktur. Der Marktplatz mit regelmäßigem Wochenmarkt ist fußläufig erreichbar.

Parken: In der Innenstadt stehen öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung, unter anderem in den Tiefgaragen Krautmarkt und Schweinemarkt. Auf Anfrage kann zusätzlich ein separater Parkplatz in fußläufiger Entfernung angeboten werden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	155,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



KI Beispiel Büro Eingang



KI Beispiel Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



KI Beispiel Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Büro



KI Beispiel Besprechungsraum

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Büro



Schlafzimmer/Büro

Exposé - Galerie



KI Beispiel Küche



Küche/Essbereich

Exposé - Galerie



KI Beispiel Büro Küche



KI Beispiel Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



KI Beispiel Flur

Exposé - Galerie



KI Beispiel Kinderzimmer



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



KI Beispiel Büro 1



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Flur zu WC/Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



WC

Exposé - Galerie



Aufzugsbereich/Eingang



Aufzugsbereich/Eingang

Exposé - Galerie



KI Beispiel Büro



Kinderzimmer/Büro 2

Exposé - Galerie



KI Beispiel Büro 2



Kinderzimmer/Büro 2

Exposé - Galerie



KI Beispiel Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Keller

Exposé - Galerie



Keller



Keller

Exposé - Galerie



Eingang Privat



Eingang Privat

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Eingang Fußgängerzone

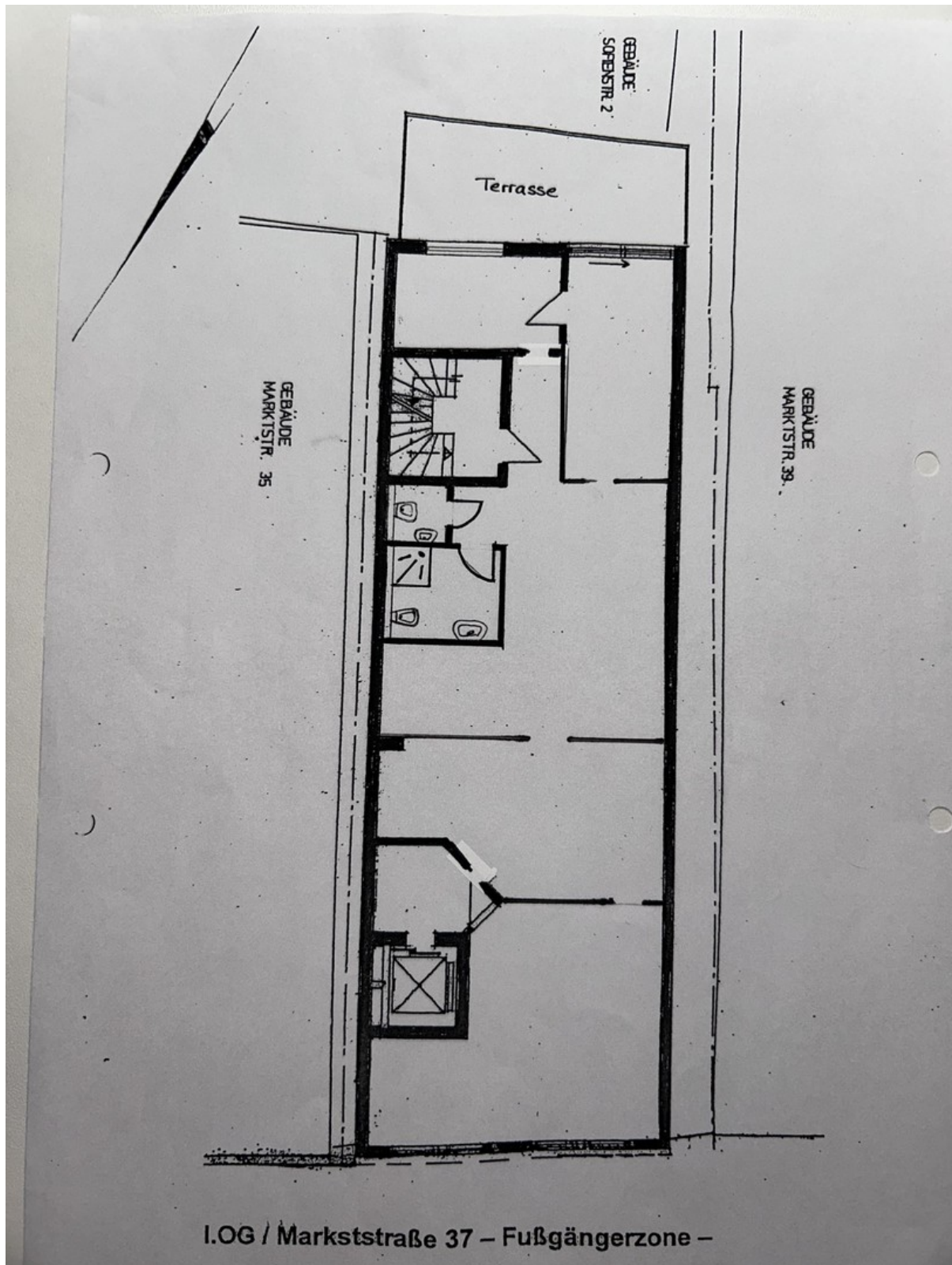
Exposé - Galerie

360° Rundgang



360° Rundgang

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1.OG