

Wendlingen am Neckar – Wendlingen
Gepflegte Wohnung am Schäferhauser See

Objektnummer: 24081018_D



KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71,4 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24081018_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

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

Objektnummer: 24081018_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	24081018_D
Wohnfläche	ca. 71,4 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	259.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24081018_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDGAS_LEICHT	Endenergieverbrauch	123.30 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	13.07.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24081018_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24081018_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24081018_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

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: 24081018_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

Die Immobilie



VP VON POLL FINANCE

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!

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.

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Stand 07.05.2024

Bäume pflanzen fürs Klima
Klimafreundlich

www.vp-finance.de

Objektnummer: 24081018_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

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: 24081018_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmerwohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines im Jahre 1990 erbauten Mehrfamilienhauses. Die Anzahl der Treppenstufen ist sehr überschaubar, wodurch die Wohnung auch für Herrschaften im höheren Alter geeignet ist. Die letzte Modernisierung liegt gerade mal drei Jahre zurück. Dementsprechend präsentiert sich die Wohnung in einem sehr ordentlichen Zustand, wobei das Badezimmer sowie die Küche als neuwertig zu bezeichnen sind. Vor diesem Hintergrund kann die Wohnung ohne nennenswerte Renovierungen übernommen und bezogen werden. Dieser Vorteil ist sicherlich auch für Kapitalanleger interessant. Zur Wohnung gehören zwei PKW-Abstellplätze. Davon befindet sich einer unmittelbar neben dem Hauseingang im Freien und der andere in der Tiefgarage. Sofern Sie in der Tiefgarage parken, gelangen Sie trockenen Fußes in die Wohnung. Im Eingangsbereich steht Platz für Ihre Garderobe zur Verfügung. Gleich zur linken Hand befindet sich das Kinder- bzw. Arbeitszimmer. Der Raum bietet ausreichend Platz für eine zweckmäßige Möblierung und ist zur Straßenseite ausgerichtet. Damit verbunden sind gute Lichtverhältnisse. Zwischen Kinder- und Schlafzimmer ist das Bad angeordnet. Das Badezimmer verfügt über moderne Stilelemente sowie eine Wellness-Dusche und präsentiert sich insgesamt in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand. Die Installationen sind vor rund drei Jahren erneuert worden. Der Fußboden ist durchgehend mit einem anthrazitfarbenen Klick-Vinyl ausgelegt und erstreckt sich mit Ausnahme der Nassräume über die gesamte Wohnung. Besonders im Wohn- und Esszimmer kommt dieser gut zur Geltung. Der Raum ist offen gestaltet und bietet ansprechende Platzverhältnisse zur kreativen Raumeinrichtung. Der direkte Zugang zum Balkon erhöht den Wohnkomfort, wobei die Fensterelemente über den Tag hinweg für einen angenehmen Lichteinfall sorgen. Unmittelbar vor dem Esszimmer ist die Küche angeordnet. Auch hier sind die Installationen für Strom und Wasser quasi neu. Kurze Wege zum Essbereich erleichtern das Anrichten von Mahlzeiten, wobei Sie Ihr Frühstück auch bequem auf den Balkon verlegen können. Die Einbauküche ist in U-Form installiert und umfasst eine gute Ausstattung und viel Stauraum. Da die Wohnung durch einen Singlehaushalt genutzt wurde, präsentieren sich die Ausstattungselemente in einem sehr guten Zustand. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Untergeschoss. Daneben stehen gemeinschaftliche genutzte Räume zur Verfügung.

Objektnummer: 24081018_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

Alles zum Standort

Wendlingen am Neckar liegt etwa 20 Kilometer südöstlich von Stuttgart und ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. In der näheren Umgebung liegen Esslingen, Kirchheim und Nürtingen, was für Pendler interessant sein könnte. Der Knotenpunkt zur A8 (Karlsruhe–München) ist binnen weniger Fahrminuten bequem erreichbar, ebenso wie die Bundesstraße 313 (Plochingen-Stockach). Nach Stuttgart kann man entweder über die A8 oder die B313 und B10 gelangen. Der Bahnhof wird von der Linie S1 der S-Bahn Stuttgart bedient, die halbstündlich von Kirchheim unter Teck über Stuttgart nach Herrenberg fährt. Zudem bedienen zwei Metropolexpress-Linien die Station. Außerdem besteht eine stündliche Verbindung mit der Linie IRE 200 nach Ulm. Der Flughafen Stuttgart ist mit dem Auto in ca. 15 Minuten zu erreichen. Nicht zu vergessen: Der Bürgerbus [32], mit dem Sie jeden Teil der Stadt erreichen können. Diese Verbindung wurde von der Stadtverwaltung und ehrenamtlichen Bürgern ins Leben gerufen. Das angelegte Naherholungsgebiet Hüttensee und Schäferhauser See sowie das Golfplatzgelände im Stadtteil Bodelshofen bieten einen hohen Freizeitwert, wobei Sie denn Schäferhauser See zu Fuß erreichen können. Wendlingen am Neckar profitiert von einer jungen, dynamischen Gemeinde sowie einer guten Infrastruktur, die die Stadt zu einem gefragten Wohn- und Arbeitsort sowie zu einem interessanten Standort für Industrie, Handel und Gewerbe macht.

Objektnummer: 24081018_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 123.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24081018_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Krohe

Marktstraße 52 Kirchheim unter Teck
E-Mail: kirchheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com