

Wendlingen am Neckar – Wendlingen

# Gepflegte Wohnung am Schäferhauser See

*CODICE OGGETTO: 24081018\_D*



**PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 71,4 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 24081018\_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24081018\_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24081018_D
Superficie netta	ca. 71,4 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	259.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24081018\_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	123.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.07.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24081018\_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24081018\_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24081018\_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

## La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 24081018\_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

## La proprietà



**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



CODICE OGGETTO: 24081018\_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24081018\_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24081018\_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24081018\_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 123.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODICE OGGETTO: 24081018\_D - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Krohe

---

Marktstraße 52 Kirchheim sotto 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)