

Wendlingen am Neckar

# Schöne 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 25364007



KAUFPREIS: 238.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

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

Objektnummer: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## Auf einen Blick

Objektnummer	25364007	Kaufpreis	238.000 EUR
Wohnfläche	ca. 71 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1968		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie- verbrauch	171.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.04.2032	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## 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 350.000 €

**3,34% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,27% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,30% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,27% p.a.	3,34% p.a.
30 Jahre	3,76% p.a.	3,84% p.a.

Stand 04.03.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!





Objektnummer: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



VON POLL  
IMMOBILIEN

DEKRA  
Standard  
Sicherheitsprüfung für  
20 Jahre  
Standard 07H / 27H

Capital  
MARKT KOMPASS  
TOP-MAKLER NÜRTINGEN  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Kirchheim unter Teck  
07141 50 88 00  
www.von-poll.com

BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2025

Gold Partner  
Seit 2015  
Immo  
Scout24

Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate  
VON KUNDEN  
EMPFOHLEN  
2024  
Mehr Infos  
Proven Expert

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

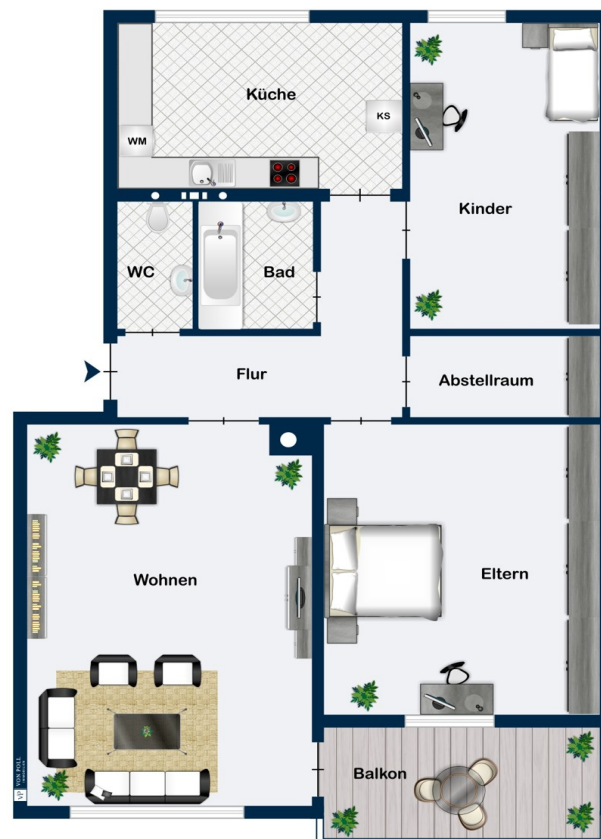
Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com

Objektnummer: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## 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: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## Ein erster Eindruck

Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten wurde im Jahr 1968 in einer ruhigen Umgebung errichtet. Es befindet sich neben zwei weiteren Wohnkomplexen in einer attraktiven Lage von Wendlingen. Die großzügige Wohnung im Hochparterre verfügt über drei schöne Zimmer und erstreckt sich auf etwa 71 Quadratmeter. Die helle Wohnung bietet damit genug Platz für die kleine Familie oder einen separaten Raum für ein Homeoffice. Der nach Südost ausgerichtete Balkon wird Ihnen viel Freude und ausreichend Entspannungsmöglichkeiten bieten. Die Wohnung ist bequem über wenige Stufen erreichbar. Der Flur bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe und führt zu allen Zimmern. Das Wohn- und Esszimmer ist offen und großzügig gestaltet. Zusätzlich gibt es zwei weitere geräumige Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und eine separate Toilette in dieser sehr gut geschnittenen Wohnung. Die Küche ist mit einer gut geplanten Einbauküche ausgestattet. Die Toplader-Waschmaschine ist hier sehr geschickt integriert und ist im Kaufangebot beinhaltet. Alle Räume werden per Ölzentralheizung beheizt, die im Jahr 1990 erneuert wurde. Zur Beschattung dienen manuell betriebene Rollläden. Im Untergeschoss befinden sich der großzügige Keller mit ca. 10 qm Fläche, ein gemeinschaftlich genutzter Waschraum und der Fahrradabstellplatz. Zum Angebot gehören eine abschließbare Einzelgarage und ein Stellplatz vor der Garage. Die Wohnung steht leer und kann nach Ihren eigenen Gestaltungsideen sofort bezogen oder vermietet werden. Wir freuen uns darauf, Ihnen die ruhig gelegene Wohnung in einem persönlichen Beratungstermin vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## Alles zum Standort

Wendlingen am Neckar liegt direkt im Herzen des Landkreises Esslingen. Mit ihren ca. 16.200 Einwohnern ist Wendlingen am Neckar eine junge und lebendige Stadt mit allem was das tägliche Leben benötigt. Besonders attraktiv ist die hervorragende Verkehrsanbindung mit der A8 (Karlsruhe - München) und der vierspurigen Bundesstraße 313, einer DB-Regionalbahnstation an der Hauptstrecke Stuttgart - Tübingen und mit einem Haltepunkte der S-Bahnlinie 1. Kurze Wege in alle Richtungen des Landkreises sind mit dieser Lage gegeben, welches die Stadt Wendlingen am Neckar zu einem gefragten Wohn- und Arbeitsort sowie zu einem interessanten Standort für Industrie, Handel und Gewerbe macht.

Objektnummer: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.4.2032. Endenergieverbrauch beträgt 171.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## 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)