

Wendlingen am Neckar

## Schöne 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

*CODICE OGGETTO: 25364007*



PREZZO D'ACQUISTO: 238.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 71 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

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

CODICE OGGETTO: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                        |                                                                           |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25364007                          | Prezzo d'acquisto      | 238.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 71 m²                         | Appartamento           | Piano                                                                     |
| Piano               | 1                                 | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 3                                 | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Camere da letto     | 2                                 | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 1                                 | Caratteristiche        | Bagni di servizio, Balcone                                                |
| Anno di costruzione | 1968                              |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 1 x Garage |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 12.04.2032           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 171.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1968                                |

CODICE OGGETTO: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## 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 350.000 €

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

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

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>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!



[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)

CODICE OGGETTO: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**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](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## 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: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.4.2032. Endenergieverbrauch beträgt 171.00 kwh/(m²\*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.

CODICE OGGETTO: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## 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)