

Wendlingen am Neckar

# Schöne 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

*Property ID: 25364007*



**PURCHASE PRICE: 238.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25364007                              |
| Living Space         | ca. 71 m²                             |
| Floor                | 1                                     |
| Rooms                | 3                                     |
| Bedrooms             | 2                                     |
| Bathrooms            | 1                                     |
| Year of construction | 1968                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 238.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Guest WC, Balcony                                                         |

Property ID: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 12.04.2032      |
| Power Source                   | Oil             |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 171.00 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | F                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1968                           |

Property ID: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## The property



Property ID: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## The property



Property ID: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## The property



Property ID: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## The property



## 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)

Property ID: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



VON POLL  
IMMOBILIEN

DEKRA Standard  
Zertifizierung für  
2019  
Standard 019 / 219

Capital  
HABER KOMPASS  
Top-Makler Nürtingen  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Kirchheim unter Teck  
07021 50 44 88 0

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

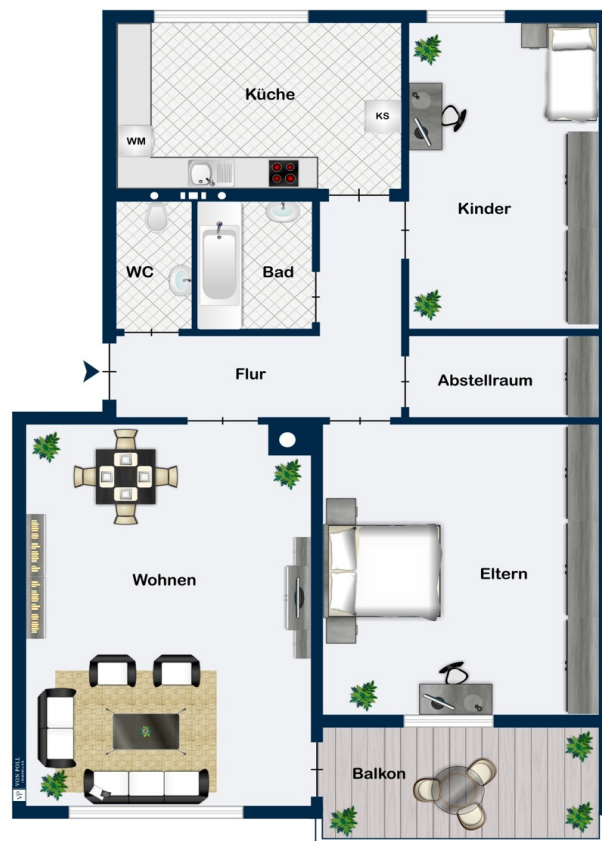
Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

www.von-poll.com

Property ID: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## A first impression

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.

Property ID: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## All about the location

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.

Property ID: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## Other information

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.

Property ID: 25364007 - 73240 Wendlingen am Neckar

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)