

Tamm – Tamm

# Geräumige 2-Zimmer Wohnung mit Fernblick in S-Bahn Nähe

Objektnummer: 24152006



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

KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58,37 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24152006 - 71732 Tamm – Tamm

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

Objektnummer: 24152006 - 71732 Tamm – Tamm

## Auf einen Blick

Objektnummer	24152006	Kaufpreis	165.000 EUR
Wohnfläche	ca. 58,37 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	Bauweise	Massiv
Zimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1973		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24152006 - 71732 Tamm – Tamm

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	154.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.02.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24152006 - 71732 Tamm – Tamm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24152006 - 71732 Tamm – Tamm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24152006 - 71732 Tamm – Tamm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24152006 - 71732 Tamm – Tamm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24152006 - 71732 Tamm – Tamm

## 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.

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

### AKTUELLE ZINSEN

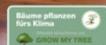
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

## 3,24% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,16% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,42% p.a.	3,53% p.a.
10 Jahre	3,16% p.a.	3,24% p.a.
30 Jahre	3,64% p.a.	3,72% p.a.

Stand per 30.01.2024



Objektnummer: 24152006 - 71732 Tamm – Tamm

## 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: 24152006 - 71732 Tamm – Tamm

## Ein erster Eindruck

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1973 befindet sich in attraktiver Lage von Tamm. Mit einer Wohnfläche von ca. 58,37 m<sup>2</sup> bietet diese Etagenwohnung großzügigen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Durch den Fahrstuhl erreicht man bequem und stufenlos die Wohnung in der obersten Etage des Hauses. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen geräumigen Flur, der die verschiedenen Räumlichkeiten miteinander verbindet. Das Highlight der Immobilie ist zweifellos das liebevoll gestaltete und helle Wohn- und Esszimmer, welches viel Platz für Entspannung und Gemütlichkeit bietet. Der West-Balkon wurde erst im Jahr 2017 modernisiert und bietet die Möglichkeit in Ruhe die frische Luft und Sonne zu genießen. Durch die Westausrichtung der Wohnung gelangen die Sonnenstrahlen auch in die Räumlichkeiten und lassen sie hell und einladend wirken. Die Dachgeschosswohnung im Flachdachhaus kombiniert optimal die Vorzüge aus geräumigen Zimmern ohne Dachschrägen und der Aussicht über die Dächer Tamms. Des Weiteren verfügt die Wohnung über ein geräumiges Schlafzimmer, welches ausreichend Platz für einen Rückzugsort bietet. Das Badezimmer ist einfach ausgestattet und wartet darauf, von Ihnen nach Ihren individuellen Vorstellungen renoviert zu werden. In Bezug auf die Lage lässt diese Immobilie keine Wünsche offen. Durch die ruhige, jedoch zentrale Lage, ist die Wohnung auch für Senioren geeignet und bietet eine ideale Anbindung an die Infrastruktur der Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der unmittelbaren Nähe vorhanden. Fußläufig erreicht man den Bahnhof mit Anbindung nach Stuttgart und Ludwigsburg durch die S-Bahn Linie S5. In dieser Immobilie haben Sie die Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen zu verwirklichen und das Objekt gemäß Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Nutzen Sie die Chance, Ihrer Kreativität freien Lauf zu lassen und ein eigenes kleines Paradies zu schaffen. Aktuell ist die Wohnung an eine einzelne Person unbefristet vermietet, was die Wohnung auch für Kapitalanleger attraktiv werden lässt. Wir laden Sie herzlich ein, diese charmante 2-Zimmer-Wohnung persönlich zu besichtigen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Objekts und vereinbaren Sie jetzt einen Termin zur Besichtigung. Greifen Sie zu und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum!

Objektnummer: 24152006 - 71732 Tamm – Tamm

## Ausstattung und Details

- \*Aufzug\*
- \*Balkon in Westausrichtung\*
- \*Wohnzimmer ca. 21m<sup>2</sup>\*
- \*Schlafzimmer ca. 15m<sup>2</sup>\*
- \*Tiefgarage\*
- \*Kellerabteil\*
- \*separater Abstellraum\*

Objektnummer: 24152006 - 71732 Tamm – Tamm

## Alles zum Standort

Tamm ist eine Gemeinde im Landkreis Ludwigsburg in Baden-Württemberg mit etwa 12.000 Einwohnern. Sie ist direkter Nachbarort von Ludwigsburg, verfügt über einen S-Bahn-Anschluss und gehört zur Metropolregion Stuttgart. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sowie die S-Bahn sind fußläufig erreichbar. In wenigen Minuten gelangt man mit dem Auto zum Breuningerland, IKEA und zur Autobahnzufahrt Ludwigsburg/Nord. Mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Realschule erreichen Sie bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad, mehrere Gymnasien befinden sich in den umliegenden Städten Asperg, Bietigheim-Bissingen und Ludwigsburg.

Objektnummer: 24152006 - 71732 Tamm – Tamm

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 154.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24152006 - 71732 Tamm – Tamm

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Ehrmann

---

Seestraße 8 Ludwigsburg  
E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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