

Neckartailfingen – Neckartailfingen

# Helle und sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in naturnaher Umgebung

Objektnummer: 24364006\_02



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72,23 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24364006\_02 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

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

Objektnummer: 24364006\_02 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24364006_02
Wohnfläche	ca. 72,23 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24364006\_02 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	148.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.07.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24364006\_02 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364006\_02 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364006\_02 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



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

Objektnummer: 24364006\_02 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## 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 150.000 €

**3,11% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,04% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	2,95% p.a.	3,05% p.a.
10 Jahre	3,04% p.a.	3,11% p.a.
30 Jahre	3,75% p.a.	3,84% p.a.

Stand per 04.04.2024

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima  
Klimawerte

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24364006\_02 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## 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: 24364006\_02 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## Ein erster Eindruck

Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit lediglich 6 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1971 befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Umgebung. Die lichtdurchfluteten 3 Zimmer verteilen sich auf großzügige 72,23 Quadratmeter und bieten ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien mit einem Kind. Der nach Süden ausgerichtete Balkon verspricht nicht nur Freude, sondern auch reichlich Gelegenheit zum Entspannen. Zusätzlich zum gemeinschaftlichen Garten steht Ihnen ein kleiner Nutzgarten zur Verfügung, den Sie nach Belieben gestalten können. Die Wohnung im Hochparterre erreichen Sie über ein gepflegtes Treppenhaus. Die großzügige Diele verbindet alle Zimmer miteinander. Das Wohn- und Esszimmer besticht durch Helligkeit und Freundlichkeit und gewährt Zugang zum Balkon, der auch vom Elternschlafzimmer aus erreichbar ist. Ein weiteres Zimmer kann als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das Tageslicht-Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Einzelwaschbecken und einem WC ausgestattet. Die Küche wurde im Jahr 2005 modernisiert und die Einbauküche ist Teil des Kaufangebotes. Alle Räume sind mit Rollläden ausgestattet, während der Balkon zusätzlich über eine Markise verfügt. Im Untergeschoss befinden sich Kellerabteile, eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche/Trockenraum sowie der Heizungskeller mit einer auf Gas umgerüsteten Zentralheizung aus dem Jahr 2023. Fahrräder können ebenfalls auf dieser Ebene sicher abgestellt werden. Ein KFZ-Stellplatz direkt vor dem Haus rundet das Kaufangebot ab. Das gut instand gehaltene Wohnhaus weist einen Rücklagenstand zum 09/2023 von circa 48.500 Euro auf. Gerne laden wir Sie zu einem persönlichen Beratungstermin ein, um Ihnen diese sehr gepflegte Wohnung näher vorzustellen.

Objektnummer: 24364006\_02 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## Alles zum Standort

Im malerischen Neckartailfingen mit seinen mittelalterlichen Fachwerkhäusern liegt die Immobilie in einer malerischen Gemeinde im Neckartal. Hier verbinden sich die Vorzüge des ländlichen Lebens mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Die Umgebung ist von grünen Wiesen und dem Neckar geprägt, was vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Natur bietet. Dank guter Verkehrsanbindung, u.a. einer in 15 Autominuten entfernt liegenden S-Bahn Station in Filderstadt-Bernhausen, ist die Region auch verkehrstechnisch sehr gut angeschlossen - eine passende Mischung aus Ruhe und Bequemlichkeit. Viele Top-Arbeitgeber der Regionen Nürtingen, Reutlingen, Tübingen, der Fildern mit angrenzendem Stuttgart sind schnell zu erreichen. Der internationale Verkehrsflughafen Stuttgart ist nur 15 km entfernt. Ihre Kinder finden im sehr nahe liegenden Kindergarten und der örtlichen Grundschule sicherlich schnell Anschluss und neue Freunde. In Ihrer Freizeit erwarten Sie die nahe Schwäbische Alb, der Neckar und ein Badesee direkt vor der Haustür.

Objektnummer: 24364006\_02 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 148.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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: 24364006\_02 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## 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)