

Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Gepflegte Doppelhaushälfte mit schönem Garten in ruhiger Lage

Objektnummer: 26364009



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132,64 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 267 m²

Objektnummer: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

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

Objektnummer: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26364009	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 132,64 m ²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5.5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	1978	Modernisierung / Sanierung	2018
Stellplatz	1 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 47 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	162.73 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	14.03.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

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 €

3,70% p.a.
effektiver Jahreszins; 10 Jahre Sollzinnschuldung
3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinnschuldung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,54% p.a.	3,64% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,13% p.a.	4,22% p.a.

Stand 02.04.2025

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen für die Klima

www.von-poll-finance.com

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

DEKRA Standard-Zertifizierung für Immobilienmakler (DIN EN ISO 9001:2015) / DIN EN ISO 14001:2015

FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Bank-Administration 99/2024
für nachgelagerte produkt-services

BELLEVue
Best Property Agents
2026

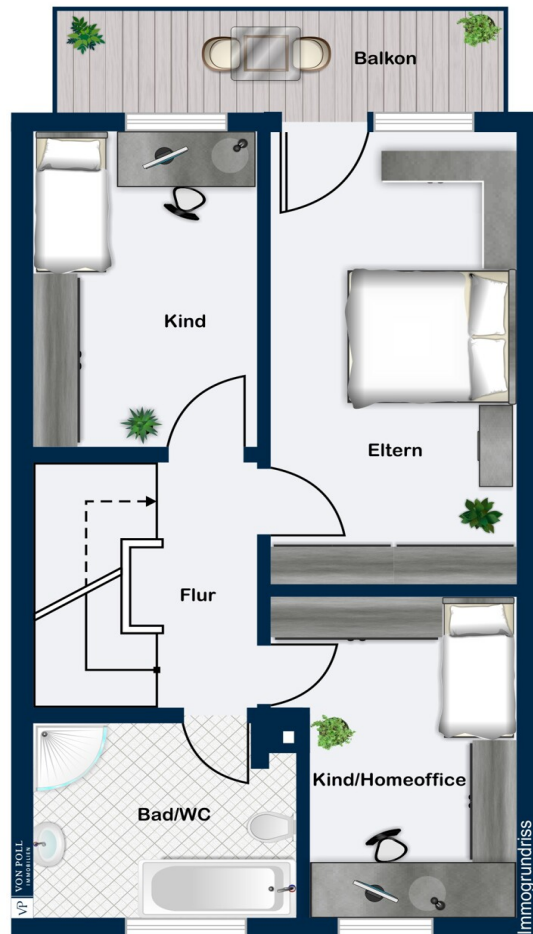
Gold Partner
Seit 2024
Immo Scout24

Proven Expert
SEHR GUT
99% Empfehlungen
166 Kundenbewertungen

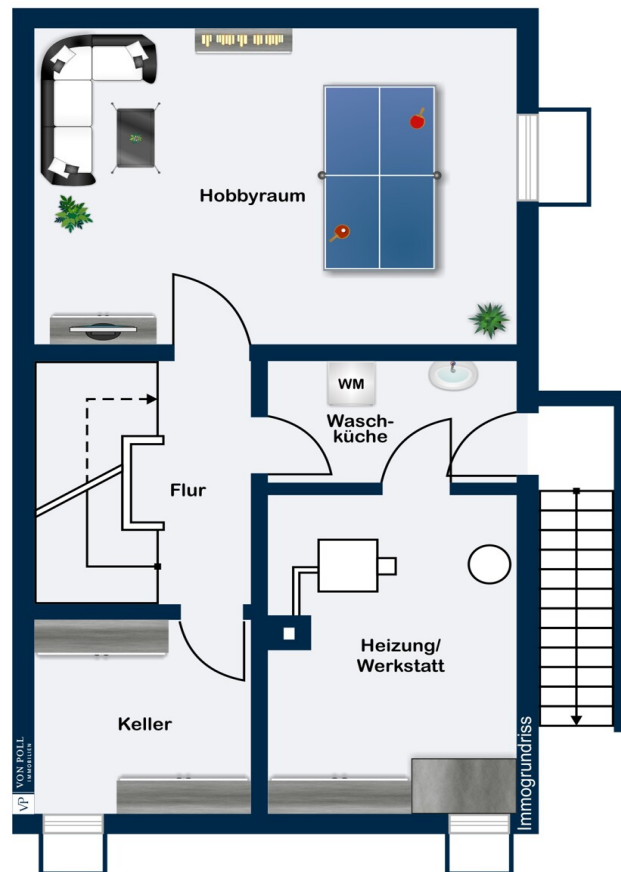
Objektnummer: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

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: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Ein erster Eindruck

Willkommen in gefragter, familienfreundlicher Lage von Wendlingen!

Direkt an Feldern und Wiesen, eingebettet in eine ruhige Sackgasse, erwartet Sie diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1978.

Auf einem ca. 267 m² großen Grundstück bietet die Immobilie eine attraktive Investition in begehrter Wohnlage sowie ideale Voraussetzungen für ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit Privatsphäre.

Das Haus umfasst 5,5 Zimmer mit ca. 132,6 m² Wohnfläche und wurde regelmäßig instand gehalten sowie in wichtigen Bereichen umfangreich modernisiert.

Modernisierungen:

2004: Gasheizung

2007: gesamtes Erdgeschoss saniert (neue Fußböden, neue Fenster, Esszimmerfenster vergrößert, neue Heizkörper, neue Zimmertüren, neue Haustür und neues WC)

2007: Im Dachgeschoss neuer Laminatboden verlegt, neues Fenster am Giebel, Holzdecke gestrichen

2007: Fenster und Badezimmer vollständig saniert

Teilweise Erneuerung der Elektrik (UG, EG, OG, DG)

2017: Neues Dachflächenfenster mit elektrischem Rollladen

2018: Terrassenüberdachung und Balkonsanierung

Raumaufteilung & Wohngefühl

Der überdachte Eingangsbereich führt in einen hellen Flur mit praktischer Nische für Garderobe und Stauraum sowie Gäste-WC.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Südwest-Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten – ideal für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

Ein Highlight ist die moderne umlaufende Verglasung der Terrasse, die den Wohnbereich erweitert und für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgt.

Die gepflegte Einbauküche ist funktional gestaltet. Besonders attraktiv: Die Wand zum Essbereich wurde bereits in Teilen geöffnet – ein vollständig offenes Wohnkonzept könnte sich umsetzen lassen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Kinderzimmer, ein großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zum Südwest-Balkon sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum für eigene Gestaltungsmöglichkeiten.

Untergeschoss & Außenbereich

Im Untergeschoss steht ein Kellerraum, ein Heizraum mit Werkbank incl. Trockenraum, Waschküche mit Waschbecken sowie ein großer, beheizbarer Hobbyraum zur Verfügung.

Der Außenbereich überzeugt durch seine vielseitige Nutzbarkeit: Neben einem Schuppen für Gartengeräte gibt es drei Terrassenbereiche.

Die Südwest-Terrasse bietet Platz für gesellige Stunden, eine weitere Terrasse zusätzliche Sitzmöglichkeiten. Ergänzt wird dies durch eine charmante Sitzgelegenheit am Hauseingang.

Eine Einzelgarage rundet das Angebot ab.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch ruhige Lage, solide Substanz und durchdachte Modernisierungen. Gleichzeitig bietet sie Raum für individuelle Wohnideen – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Das Wohnhaus kann ab Oktober 2026 übernommen werden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Ausstattung und Details

Die wichtigsten Renovierungsmaßnahmen der letzten Jahre:

2018

Terassenüberdachung EG

Balkonüberdachung OG

teilweise Überdachung des Treppenabgangs (aussen)

2017

Dachfenster DG und Balkonsanierung

2012

Sektionaltor Garage

2011

Insektenschutz für Fenster

2007

Schöne Einbauküche

2007

Außen/-und Gartenanlage neu angelegt

2007

Erneuerung der Fenster

Vergrößerung des Fensters im Esszimmer

Erneuerung Bad

Elektroleitungen teilerneuert UG, EG, OG, DG

Diverse Malerarbeiten / Fußbodenbelagsarbeiten

neue Zimmertüren im EG

neue Hauseingangstür

Neuanstrich der Hausfassade und der Garage

Erneuerung des Garagendachbelages

Objektnummer: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Alles zum Standort

Wendlingen am Neckar überzeugt durch seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung im Großraum Stuttgart. Die Stadt liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B10 sowie in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A8 (Stuttgart–München) und ermöglicht somit eine schnelle Erreichbarkeit der Landeshauptstadt sowie der umliegenden Wirtschaftsregionen.

Der Bahnhof Wendlingen ist optimal in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden und bietet neben der S-Bahn-Linie S1 auch Regionalverbindungen. Stuttgart ist so in kurzer Zeit bequem erreichbar.

Der Flughafen Stuttgart ist in ca. 25 Fahrminuten erreichbar und zusätzlich komfortabel über den Expressbus (X-Bus) direkt angebunden.

Eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinischer Versorgung rundet die hohe Wohn- und Lebensqualität des Standorts ab.

Objektnummer: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Sonstige Angaben

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 vorbehaltenlich 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: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com