

Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Gepflegte Doppelhaushälfte mit schönem Garten in ruhiger Lage

Property ID: 26364009



PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132,64 m² • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 267 m²

Property ID: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

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

Property ID: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

At a glance

Property ID	26364009	Purchase Price	549.000 EUR
Living Space	ca. 132,64 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5.5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2018
Year of construction	1978	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Garage	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 47 m ²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	162.73 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	14.03.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

The property



Property ID: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

The property



Property ID: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

The property



Property ID: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

The property



Property ID: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

The property



Property ID: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

The property



Property ID: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

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 €

3,70% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	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!

Bläube pflanzen
Rote Karte

www.von-poll-finance.com







DEKRA Standard
Zertifizierung für
Immobilienmakler
DIN EN ISO
9001:2015



DEKRA Standard
Zertifizierung für
Sachverständige für
DZ-Bewertung
DIN EN ISO
19011:2011



FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Bank-Immobilienmakler
für nachgefragte produkt-services



BELLEVUE
Best Property
Agents
2026

**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,
Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 07021 - 50 44 88 0



Gold Partner
Scout24
Seit 2024

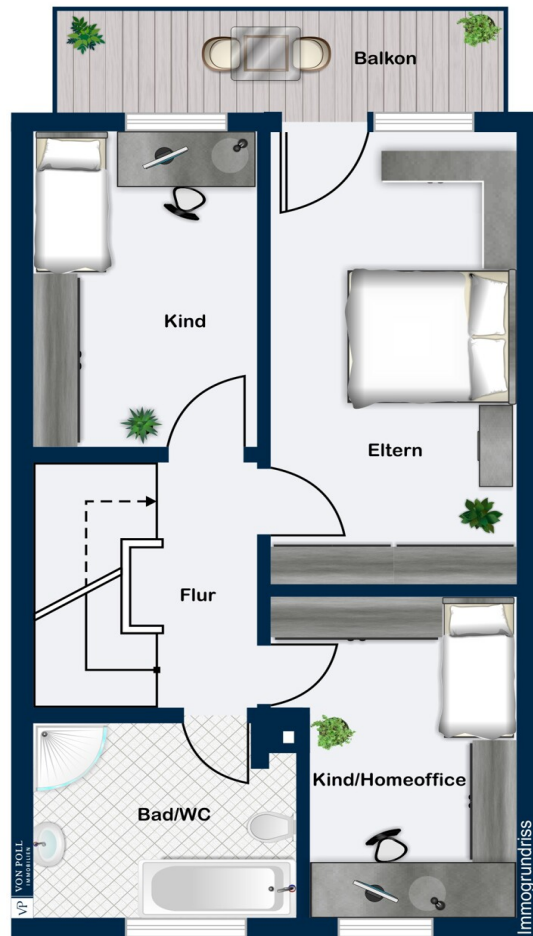


VON POLL IMMOBILIEN
Proven Expert
Real Estate
★★★★★
SEHR GUT
99% Empfehlungen
166 Kundenbewertungen

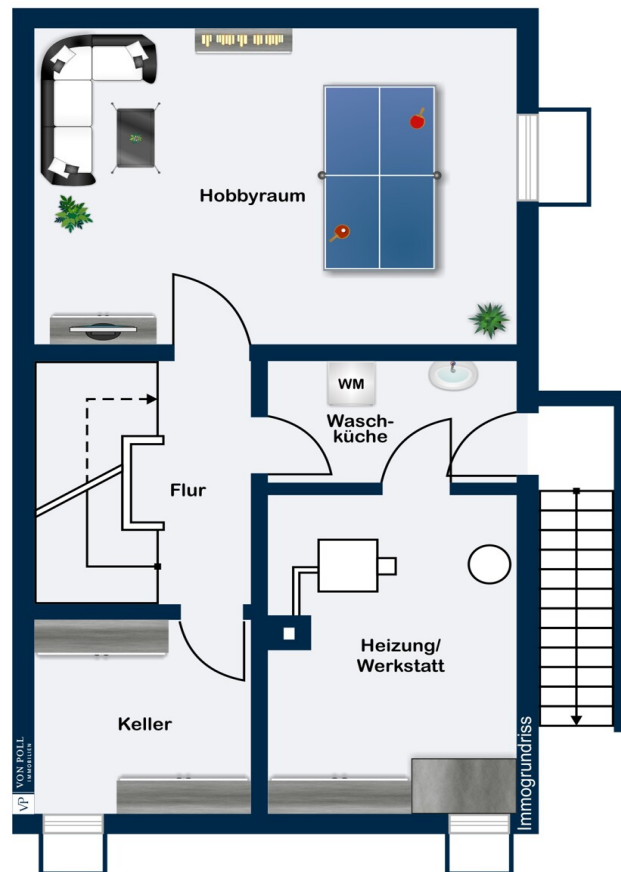
Property ID: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

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: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

A first impression

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.

Property ID: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Details of amenities

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

Property ID: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

All about the location

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.

Property ID: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Other information

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: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com