

Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Gepflegte Doppelhaushälfte mit schönem Garten in ruhiger Lage

VP azonosító: 26364009



VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 132,64 m² • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 267 m²

VP azonosító: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Áttekintés

VP azonosító	26364009	Vételár	549.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 132,64 m ²	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5.5		
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1978	Modernizálás / felújítás	2018
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 47 m ²
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	162.73 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.03.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004

VP azonosító: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Az ingatlan



VON POLL
FINANCE

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
freie Kette



www.von-poll-finance.com



VON POLL
IMMOBILIEN



DEKRA Standard
Zertifizierung für
Immobilienmakler (11)
Standard (EN) / 129



DEKRA Standard
Zertifizierung für
Immobilienmakler (12)
Standard (EN) / 129



FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Bank-Immobilienmakler
99/100
für nachgefragteste 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
Seit 2024
ImmoScout24

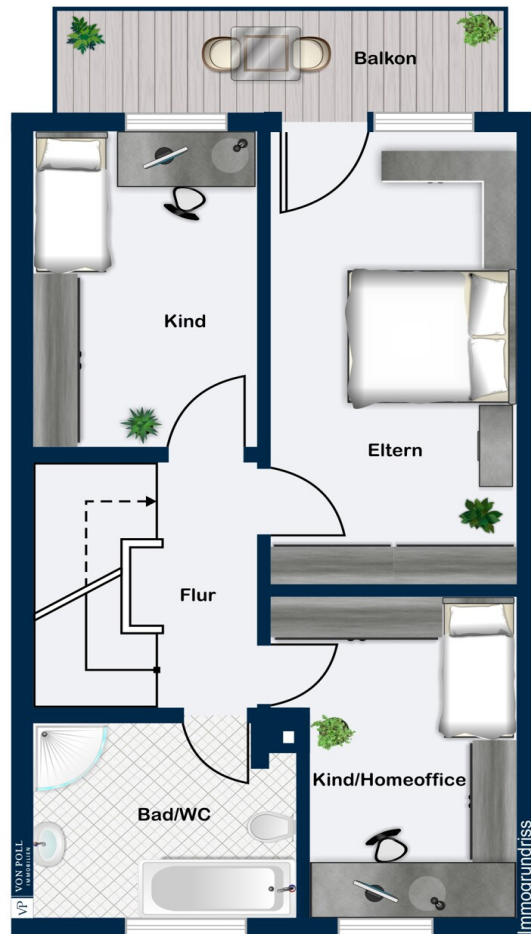


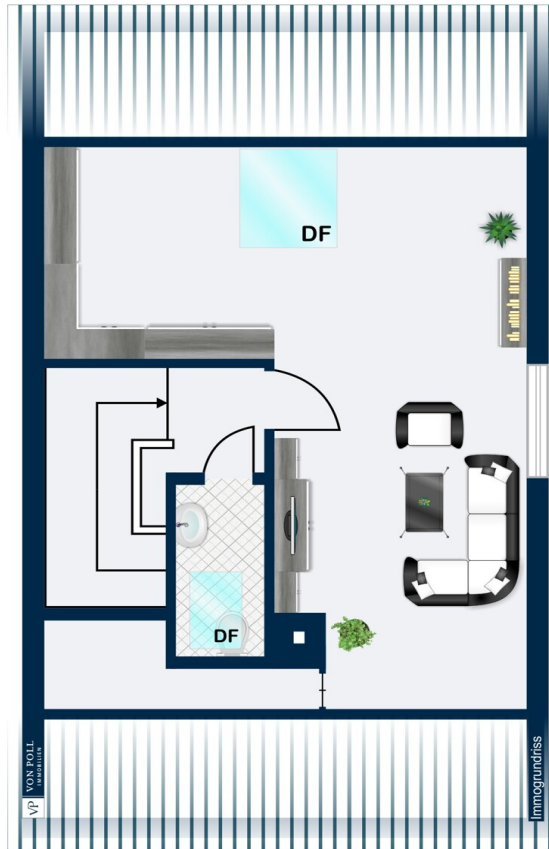
VON POLL IMMOBILIEN Excellence unter
1000
Proven Expert
Kundenzufriedenheit
★★★★★
SEHR GUT
99% Empfehlungen
106 Kundenbewertungen
10/10/2024

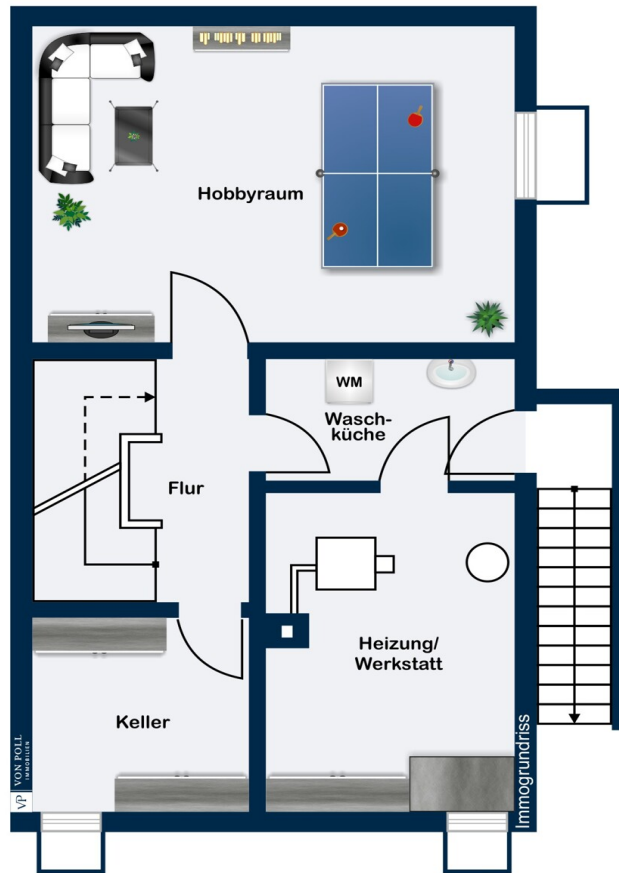
VP azonosító: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com