

Wendlingen am Neckar - Wendlingen

# Gepflegte Doppelhaushälfte mit schönem Garten in ruhiger Lage

*Número da propriedade: 26364009*



**PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 132,64 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 267 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26364009	Preço de compra	549.000 EUR
Área	ca. 132,64 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5.5	Modernização / Reciclagem	2018
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 47 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1978	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	162.73 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.03.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004

Número da propriedade: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

## O imóvel

### 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  
Standard EN 17216



DEKRA Standard  
Zertifizierung für  
Sachverständige für  
DZ 210  
Standard EN 17216



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



BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2026



Gold Partner  
Scout24  
Seit 2024



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

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

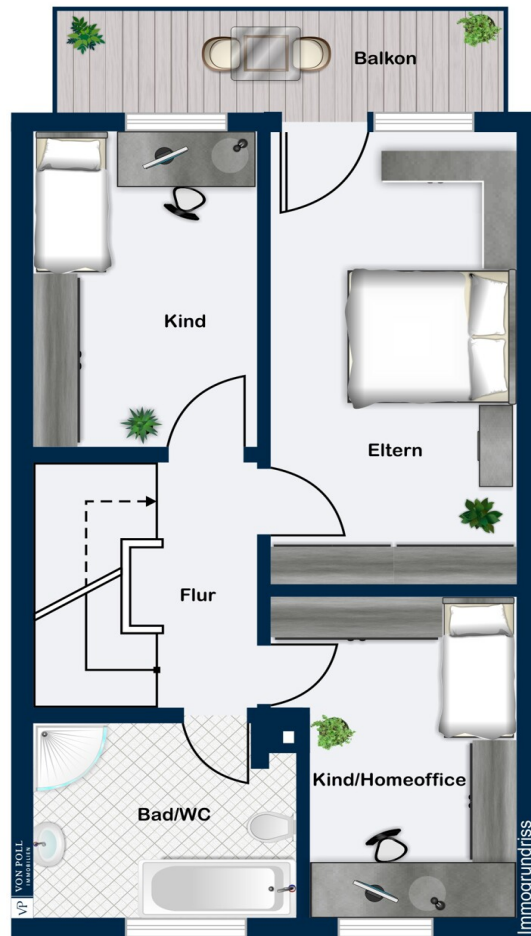
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 07021 - 50 44 88 0

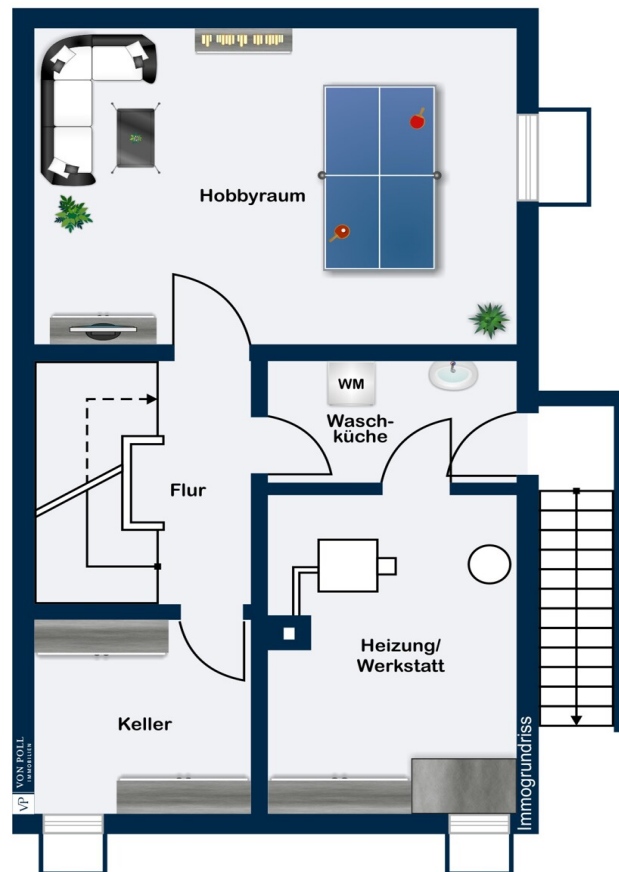
Número da propriedade: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen**

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen**

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 26364009 - 73240 Wendlingen am Neckar - Wendlingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Manuela Sachs & Michael Krohe

---

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: [kirchheim@von-poll.com](mailto:kirchheim@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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