Wendlingen am Neckar – Wendlingen

Gemütliches Reihenmittelhaus mit Carport

Objektnummer: 26364035



KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 177 m²

Objektnummer: 26364035 - 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: 26364035 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26364035
Wohnfläche	ca. 134 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2003
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	550.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26364035 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.11.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	61.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26364035 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364035 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364035 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364035 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364035 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

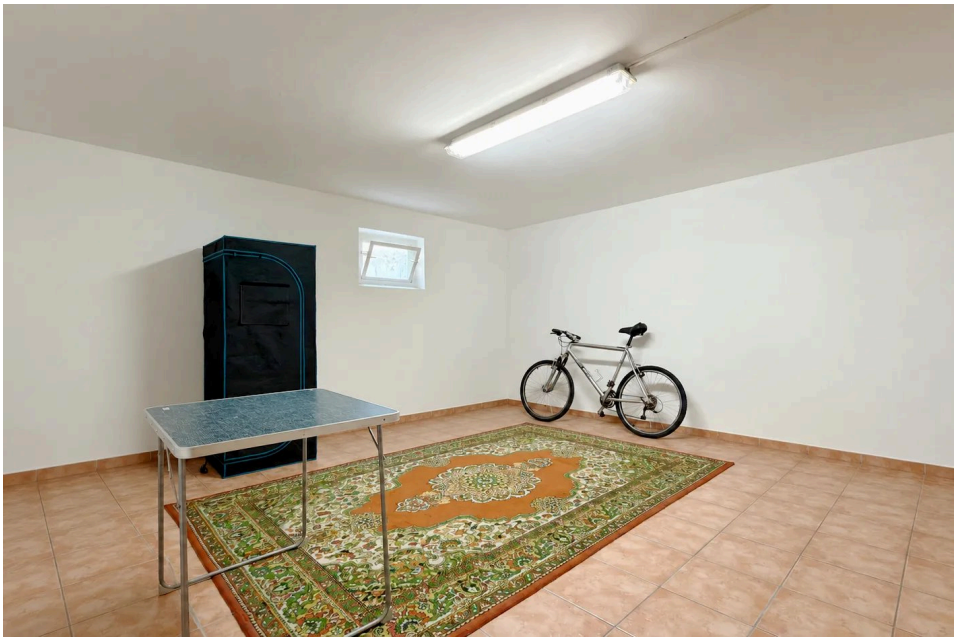
Die Immobilie





Objektnummer: 26364035 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364035 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

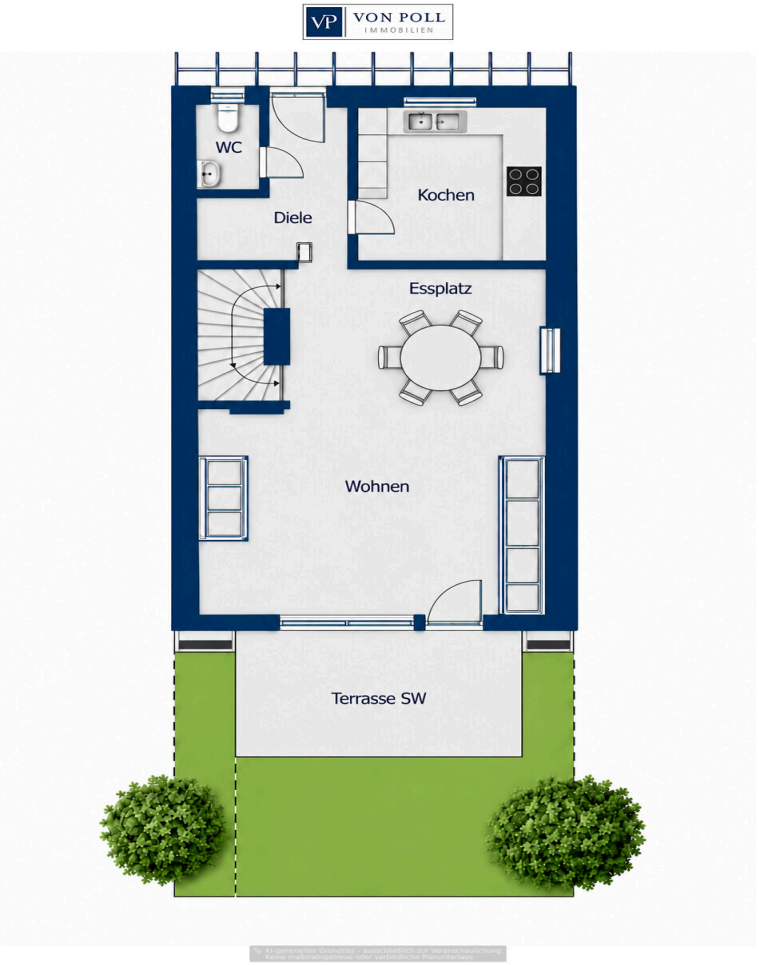
Die Immobilie

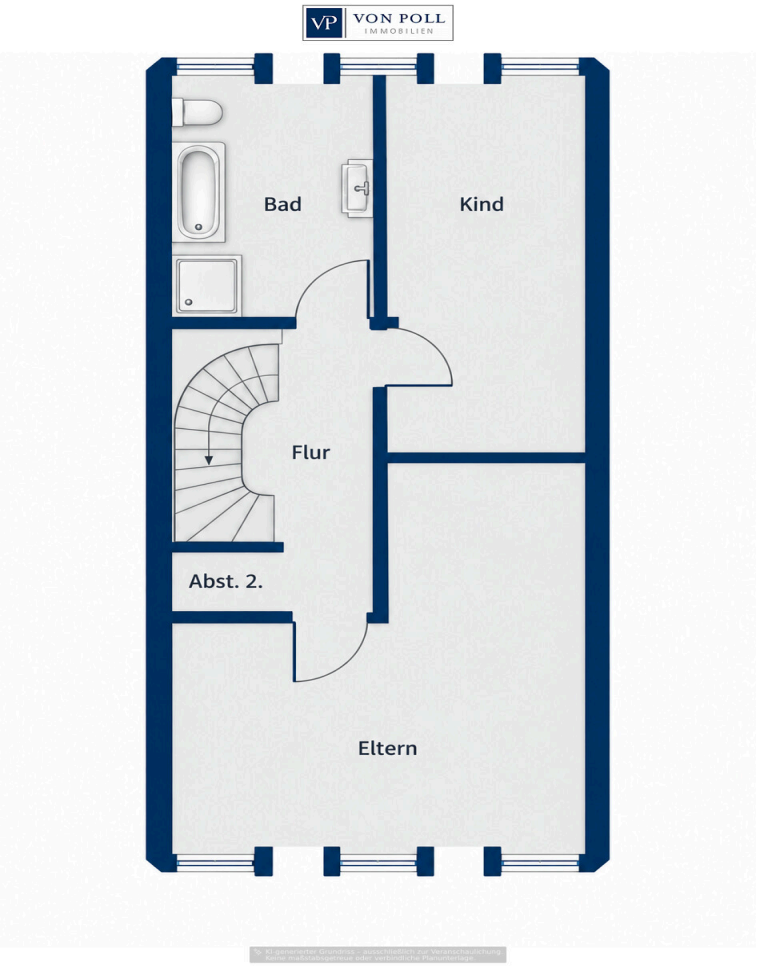


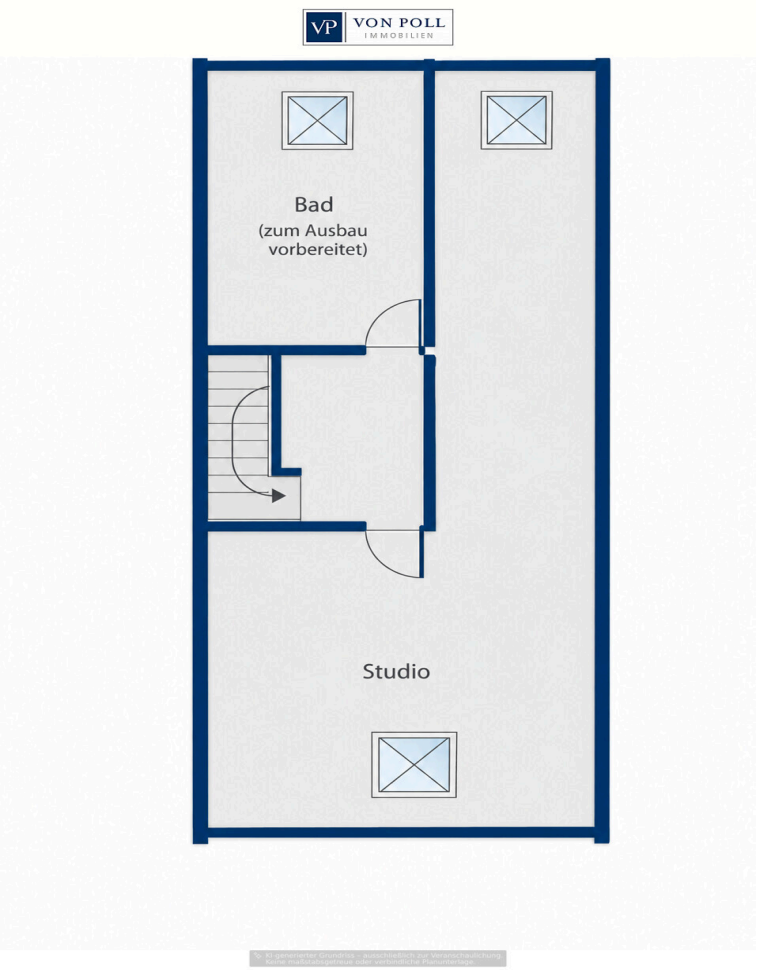


Objektnummer: 26364035 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

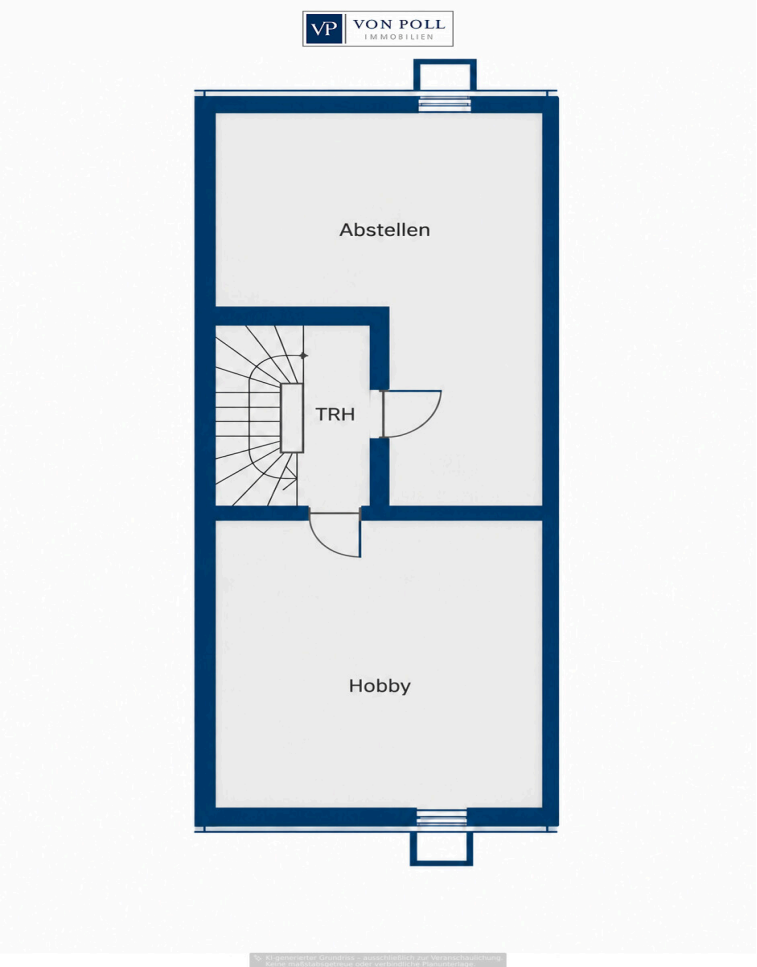
Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
Bad
Kind
Flur
Abst. 2.
Eltern



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung, keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26364035 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus in Wendlingen am Neckar überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Wohnbereiche und einen schönen Garten. Mit rund 134 m² Wohnfläche und fünf Zimmern bietet es ideale Voraussetzungen für ein komfortables Familienleben.

Das in massiver Bauweise von der Firma Brauneisen errichtete Haus empfängt seine Bewohner mit einem freundlichen Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen schaffen eine helle, einladende Atmosphäre und öffnen den Blick in den Garten. Die separate Einbauküche bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum und ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Besonders schön ist der direkte Zugang zur Terrasse. Die elektrische Markise spendet an sonnigen Tagen angenehmen Schatten, während der angrenzende Garten Platz zum Entspannen, Spielen und für gesellige Stunden im Freien bietet. Ein praktisches Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum.

Im Obergeschoss befinden sich das großzügige Elternschlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Arbeitsbereich eignet. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet. Ein separater Hauswirtschaftsraum ergänzt das Raumangebot.

Im ausgebauten Dachgeschoss steht ein großes Studio zur Verfügung, welches sich vielseitig nutzen lässt. Ein weiteres Badezimmer ist bereits vorbereitet, jedoch noch nicht fertiggestellt. Hier besteht die Möglichkeit, ein zusätzliches Duschbad nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Das vollständig unterkellerte Haus verfügt darüber hinaus über praktische Nutzflächen. Ein Carportstellplatz ergänzt das Angebot.

Die Immobilie wird durch eine Hausverwaltung betreut. Die gemeinschaftliche Heizungsanlage wurde 2018 erneuert. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 174 Euro.

Ein besonderer Lagevorteil: Das nahegelegene Naherholungsgebiet Schäferhauser See

bietet Erholung im Grünen, während die gute Anbindung an die B313 und A8 eine hohe Mobilität im Alltag ermöglicht.

Das Reihenmittelhaus bietet eine gelungene Kombination aus großzügigem Raumangebot, praktischer Ausstattung und einem schönen Außenbereich – ideal für Familien, die ein Zuhause in Wendlingen suchen.

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor.

Objektnummer: 26364035 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

Ausstattung und Details

- Gepflegtes Reihenmittelhaus in Wendlingen am Neckar
- Baujahr 2003, massive Bauweise durch die Firma Brauneisen
- Wohnfläche: ca. 134 m²
- Grundstücksfläche: ca. 177 m²
- 5 Zimmer auf drei Wohnebenen
- Großzügiger Eingangsbereich mit Garderobenmöglichkeit
- Heller Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang
- Separate Einbauküche mit viel Stauraum
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Zwei großzügige Zimmer im Obergeschoss
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC
- Separater Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss
- Grosses Studio, vielseitig nutzbar im ausgebauten Dachgeschoss
- Zusätzliches, noch nicht fertiggestelltes Badezimmer im Dachgeschoss
- Bodenbeläge aus Parkett, Fliesen und Stein
- Fenster mit Doppelverglasung
- Großzügige Terrasse mit elektrischer Markise
- Garten mit praktischem Gartenhaus
- Vollständig unterkellert mit Hobbyraum und zusätzlichen Abstellflächen
- Ein Carportstellplatz
- Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung, Heizungsanlage 2018 erneuert
- Betreuung durch eine Hausverwaltung, monatliches Hausgeld derzeit 174,00 Euro
- Energieeffizienzklasse B, Endenergiebedarf 61,3 kWh/(m²·a)

Objektnummer: 26364035 - 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: 26364035 - 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 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.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: 26364035 - 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