

Neckartailfingen – Neckartailfingen

# 1-Zimmer-DG-Wohnung im Zentrum von Neckartailfingen

Objektnummer: 24455043

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 99.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24455043 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24455043 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24455043	Kaufpreis	99.000 EUR
Wohnfläche	ca. 35 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Bezugsfrei ab	18.11.2024	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	1		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1930	Modernisierung / Sanierung	2000
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24455043 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	247.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.10.2031	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 24455043 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455043 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## 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 150.000 €

### 3,18% p.a.

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

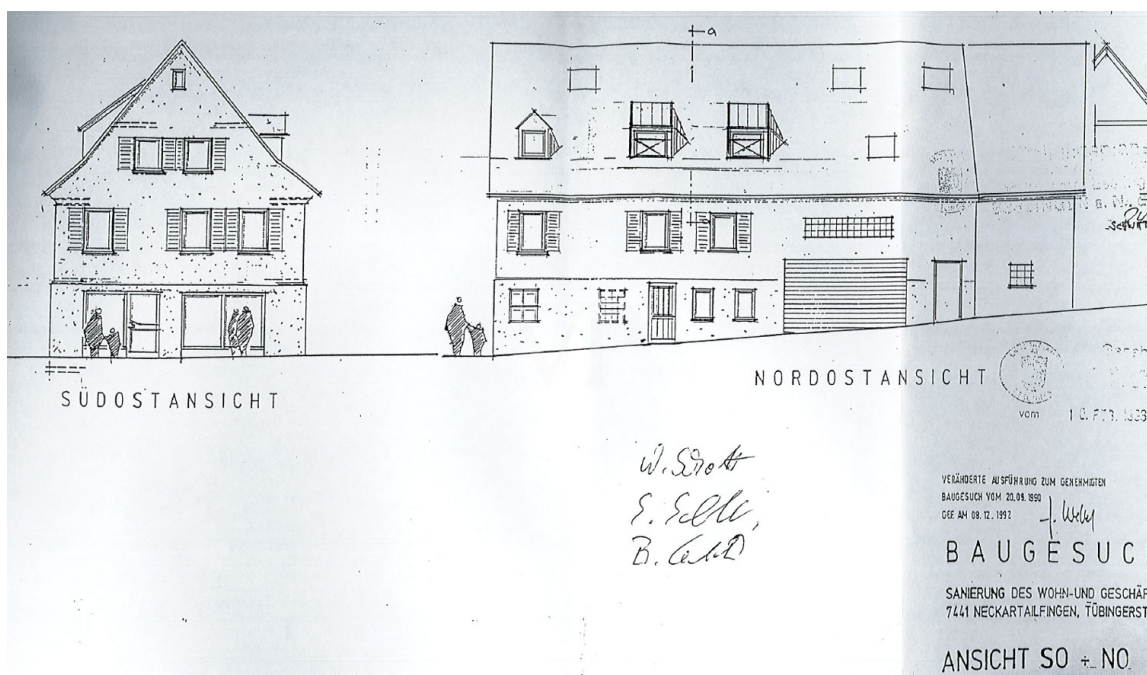
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,14% p.a.	3,24% p.a.
10 Jahre	3,10% p.a.	3,18% p.a.
30 Jahre	3,51% p.a.	3,59% p.a.

Stand per 01.10.2024

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 24455043 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

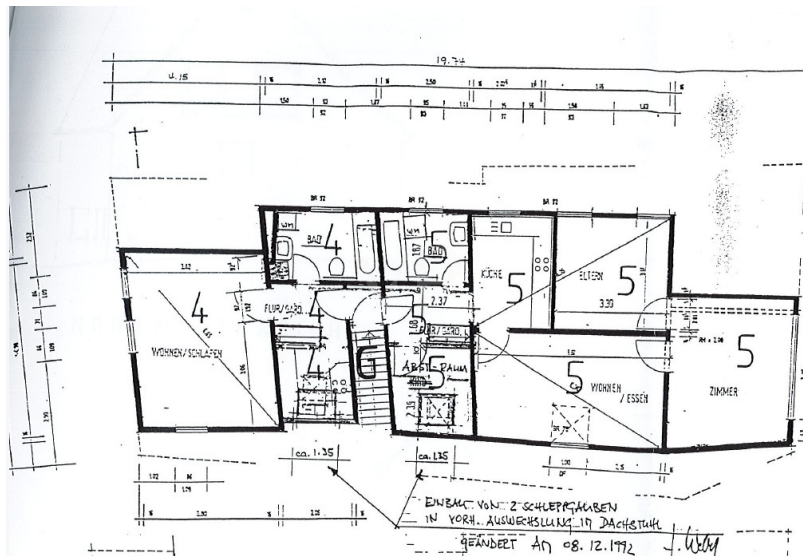


Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07031 - 67 71 016**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24455043 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## 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: 24455043 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## Ein erster Eindruck

Die zum Verkauf stehende 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1930 in einer verkehrsgünstigen dennoch ruhigen Lage von Neckartailfingen. Mit einer Wohnfläche von ca. 35 m<sup>2</sup> bietet sie Platz für ein gemütliches Zuhause. Über ein Treppenhaus gelangt man bequem bis zum Dachgeschoss, in der 3. Etage. Die Wohnung verfügt über 1 Zimmer: ein geräumiges Wohnzimmer mit Essecke und Küche, sowie Schlafbereich. Beide Räume sind mit Laminatboden ausgestattet, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Ein Duschbad mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss bietet Komfort und ist direkt vom Flur aus begehbar. Die Küche ist mit einer Einbauküche (2000) ausgestattet und verfügt über genügend Stauraum. Die Immobilie eignet sich ideal für Kapitalanleger oder Singles und Paare, die ein gemütliches Zuhause mit heller Atmosphäre und praktischer Ausstattung suchen. Die Wohnung ist seit 2018 an eine nette Einzelperson vermietet. Das Mietverhältnis endet am 31. 01. 2025. Die Jahreskaltmiete beträgt 5.040 €. Die Wohnung wird im vermieteten Zustand verkauft und übergeben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 24455043 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## Alles zum Standort

Neckartailfingen hat ca. 3.880 Einwohner und liegt am Neckar, etwa 25 Kilometer südlich von Stuttgart. Der alte Ortskern befindet sich links des Neckars. Nach dem zweiten Weltkrieg wurde überwiegend rechts des Neckars gebaut, es entstand die sogenannte „Vorstadt“. Südlich davon befindet sich das Naherholungsgebiet der Gemeinde Neckartailfingen und als zentralen Punkt am Aileswasensee dient das dortige Seehaus. An warmen Sommertagen kommen die Besucher an das wunderschön gelegene Naherholungsgebiet. An der Südseite des Sees befindet sich eine Flachwasserzone mit Sandstrand, was besonders die kleinen Badegäste erfreut, die hier plantschen und Burgen bauen können. Im bewirtschafteten Seehaus sind die Umkleide- und Sanitärräume untergebracht, außerdem sorgt ein Kiosk mit Seeterrasse für das leibliche Wohl. Angrenzende Gemeinden sind Aichtal im Norden, Nürtingen im Osten, Altdorf im Süden, Neckartenzlingen im Südwesten und Schlaitdorf im Westen (alle Landkreis Esslingen). Ein Highlight ist die Nähe zur Outlet-City: Metzingen, die für Ihr sehr großes Angebot an Markenwaren deutschlandweit bekannt ist und in ca. 10 Minuten sehr gut erreichbar ist. Das Stromnetz in der Gemeinde wird von der EnBW Regional AG betrieben und eine Erdgasversorgung besteht ebenfalls. Die Gemeinde ist Mitglied im Zweckverband Filderwasserversorgung, dessen Wasserwerk sich in Neckartailfingen befindet. Für die Abfallentsorgung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Esslingen zuständig. 1995 wurde die Umgehungsstraße der Bundesstraße 297 fertiggestellt und damit auch der Hochwasserschutz für den Ort fertiggestellt. Diese Bundesstraße verläuft zwischen dem Ortskern und dem Neckar in einem Tunnel. Im Westen führt die Bundesstraße 312 in Richtung Stuttgart bzw. Reutlingen an Neckartailfingen vorbei. Durch die gute Anbindung an die Bundesstraße 27 und den Autobahnanschlüssen A8 + A81 + A831 sind Sie in ein paar Minuten auf der gewünschten Schnellstraße. Außerdem ist der Flughafen Stuttgart nur ca. 12 Minuten entfernt. Neckartailfingen verfügt mit der Liebenauschule über eine Grundschule. Darüber hinaus gibt es drei Kindergärten im Ort. Eine Musikschule versorgt derzeit rund 713 Schülerinnen und Schüler aus dem Ort und dem Umland mit einem umfangreichen Unterrichtsangebot.

Objektnummer: 24455043 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2031. Endenergiebedarf beträgt 247.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 24455043 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Oroz

---

Poststraße 59 Böblingen  
E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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