

Winnenden – Schelmenholz

# Sanierungsbedürftige Maisonette mit Ausblick in ruhiger Waldrandlage

Objektnummer: 24364001



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117,22 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

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

Objektnummer: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24364001
Wohnfläche	ca. 117,22 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 29 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	261.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.10.2028	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## 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 €

**3,32% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung 3,24% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,15% p.a.	3,25% p.a.
10 Jahre	3,24% p.a.	3,32% p.a.
30 Jahre	3,82% p.a.	3,91% p.a.

Stand 07.05.2024

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!



Bäume pflanzen für's Klima  
GROW MY TREE

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



Objektnummer: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T.: 07021 - 50 44 88 0



Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

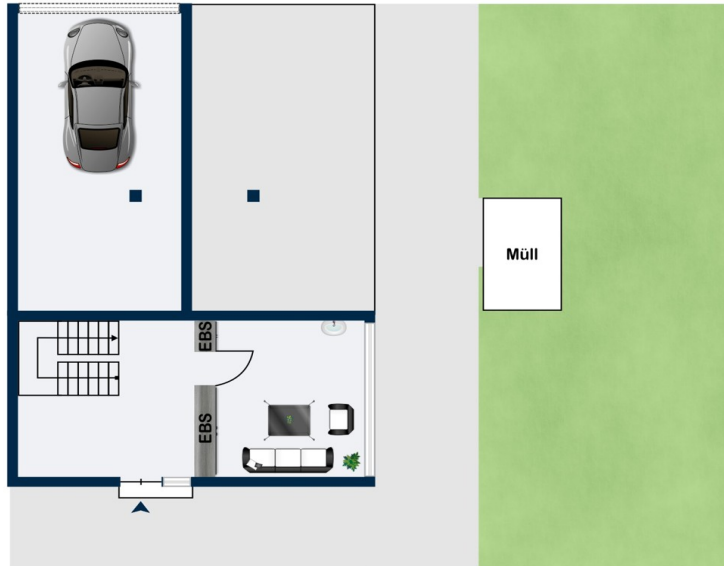
Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

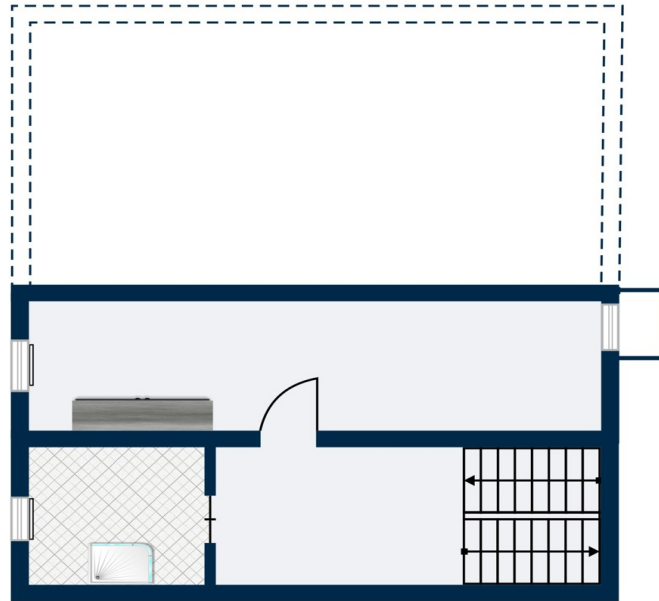
www.von-poll.com

Objektnummer: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## 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: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Maisonette-Wohnung mit ca. 117,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Aufgrund eines Wasserschadens muss der neue Eigentümer umfangreiche Sanierungsmaßnahmen umsetzen. Das Objekt verfügt über 4,5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die 1973 erbaute Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch enormes Potenzial für eine individuelle Gestaltung nach modernen Vorstellungen. Das Highlight dieser Immobilie ist die einzigartige Lage am Waldrand mit herrlicher Aussicht auf den Haselstein und den Sonnenberg. Eine geschmackvoll integrierte Lichtkuppel sorgt für eine harmonische Lichtatmosphäre. Das "Haus-im-Haus"-Konzept ermöglicht das Wohnen auf zwei Etagen und bietet die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach eigenen Bedürfnissen zu gestalten. Lichtdurchflutete Räume und eine großzügige Terrasse mit Fernblick laden zum Verweilen ein und versprechen ein traumhaftes Wohngefühl. Die dritte Ebene, die als Nutzfläche dargestellt ist, können Sie ebenso individuell für Ihre Anforderungen ausgestalten. Die hervorragende Lage am Waldrand bietet Ruhe und Erholung inmitten der Natur. Nur wenige Schritte trennen die Wohnung von ausgedehnten Waldspaziergängen oder Joggingrunden. Die fantastische Aussicht und exklusive Lage machen diese Maisonette-Wohnung zu einem wahren Juwel, das darauf wartet, liebevoll renoviert und gestaltet zu werden. Aktuell ist die Hausverwaltung dabei energetische Modernisierungsfahrpläne erstellen zu lassen. Diese werden in Kürze der Eigentümergemeinschaft vorgelegt um zukunftsorientierte Maßnahmen einzuleiten. Diese Traum-Maisonette bietet Potenzial für Käufer, die eine ruhige und naturnahe Wohnlage schätzen und das Objekt nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich von der atemberaubenden Aussicht und dem Potenzial dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## Alles zum Standort

Winnenden ist eine malerische Stadt im Herzen des Rems-Murr-Kreises in Baden-Württemberg. Mit einer reichen Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht, bietet Winnenden eine harmonische Mischung aus Tradition und Moderne. Die Stadt ist bekannt für ihre historischen Gebäude, darunter das beeindruckende Schloss Winnental, das einst als Residenz für württembergische Herzöge diente. Umgeben von sanften Hügeln und malerischen Weinbergen, bietet Winnenden eine idyllische Landschaft, die sowohl Einheimische als auch Besucher begeistert. Ein besonderes Juwel der Stadt ist der Ortsteil Schelmenholz. Dieser Stadtteil liegt idyllisch eingebettet am Rande von Winnenden und zeichnet sich durch seine naturnahe Umgebung und sein ruhiges, familienfreundliches Ambiente aus. Schelmenholz entstand in den 1970er Jahren als Wohngebiet. Schelmenholz bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, die das tägliche Leben der Bewohner erleichtern. Der Stadtteil ist von viel Grün umgeben, mit zahlreichen Spazierwegen und Parks, die zur Erholung einladen. Besonders hervorzuheben ist der Schelmenholzwald, ein beliebtes Naherholungsgebiet, das sich perfekt für Spaziergänge, Jogging oder entspannte Picknicks eignet. Winnenden liegt an der Schnellzugstrecke Stuttgart - Nürnberg. Im Bereich des S-Bahn-Netzes des VVS verkehrt die S-Bahn-Linie 3 zwischen Stuttgart und Backnang. In den Hauptverkehrszeiten verkehrt die S-Bahn alle 15 Minuten. Mit der S-Bahn besteht ein direkter Anschluß zum Flughafen Stuttgart. Die Messe Stuttgart ist ebenfalls mit dem VVS (S- bzw. U-Bahn) trockenen Fußes zu erreichen.

Objektnummer: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 261.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Objektnummer: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Krohe

---

Marktstraße 52 Kirchheim unter Teck  
E-Mail: [kirchheim@von-poll.com](mailto:kirchheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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