

Neckartailfingen – Neckartailfingen

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

Property ID: 24455043

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



PURCHASE PRICE: 99.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 35 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1

Property ID: 24455043 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24455043 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## At a glance

Property ID	24455043	Purchase Price	99.000 EUR
Living Space	ca. 35 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	18.11.2024	Modernisation / Refurbishment	2000
Rooms	1	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Usable Space	ca. 6 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1		
Year of construction	1930		

Property ID: 24455043 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	247.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.10.2031	Energy efficiency class	H
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 24455043 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## The property



Property ID: 24455043 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## The property





## 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

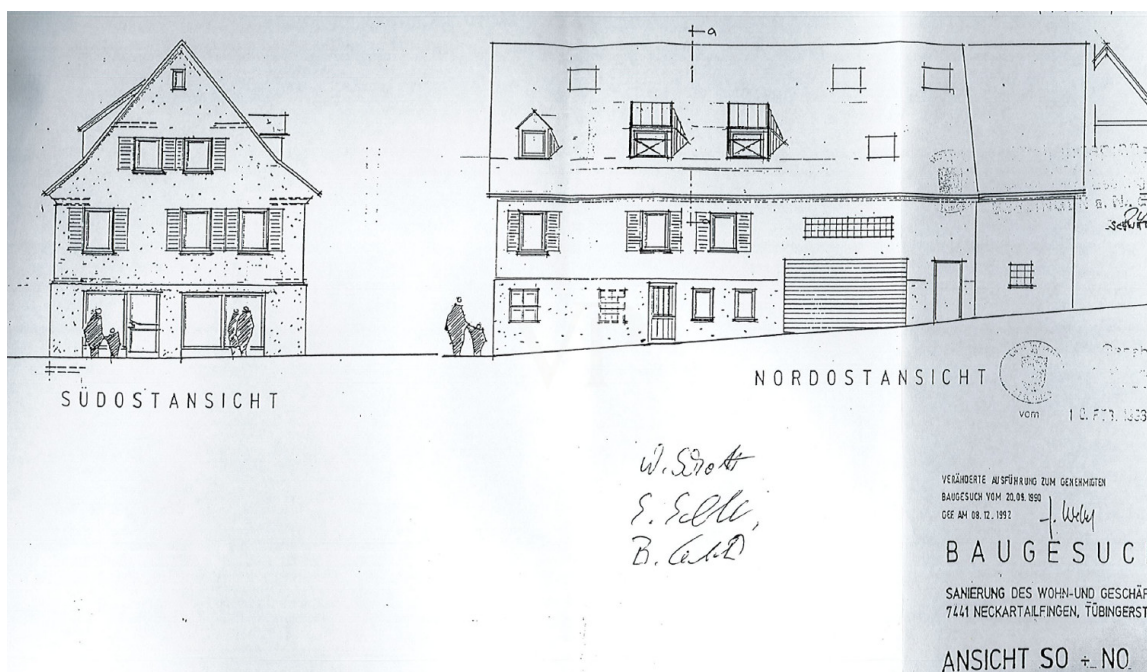
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,14% p.a.	3,24% p.a.
10 Jahre	3,10% p.a.	3,18% p.a.
30 Jahre	3,51% p.a.	3,59% p.a.

Stand per 01.10.2024

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!



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



Property ID: 24455043 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

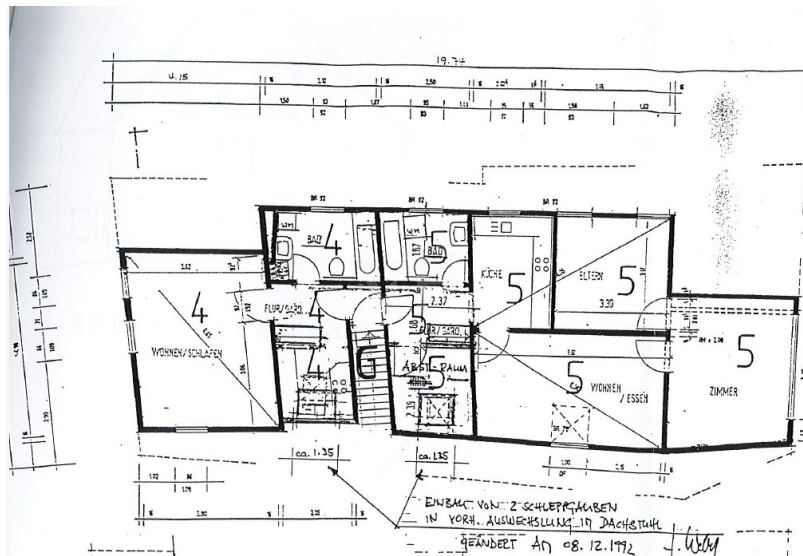


Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07031 - 67 71 016**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 24455043 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24455043 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## A first impression

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.

Property ID: 24455043 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## All about the location

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 Liebenaus Schule 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.

Property ID: 24455043 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## Other information

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.

Property ID: 24455043 - 72666 Neckartailfingen – Neckartailfingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)