

Winnenden – Schelmenholz

# Sanierungsbedürftige Maisonette mit Ausblick in ruhiger Waldrandlage

Property ID: 24364001



PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 117,22 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5

Property ID: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

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

Property ID: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## At a glance

Property ID	24364001
Living Space	ca. 117,22 m <sup>2</sup>
Floor	1
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1968
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 29 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	261.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.10.2028	Energy efficiency class	H
Power Source	District heating		

Property ID: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## The property



Property ID: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## The property



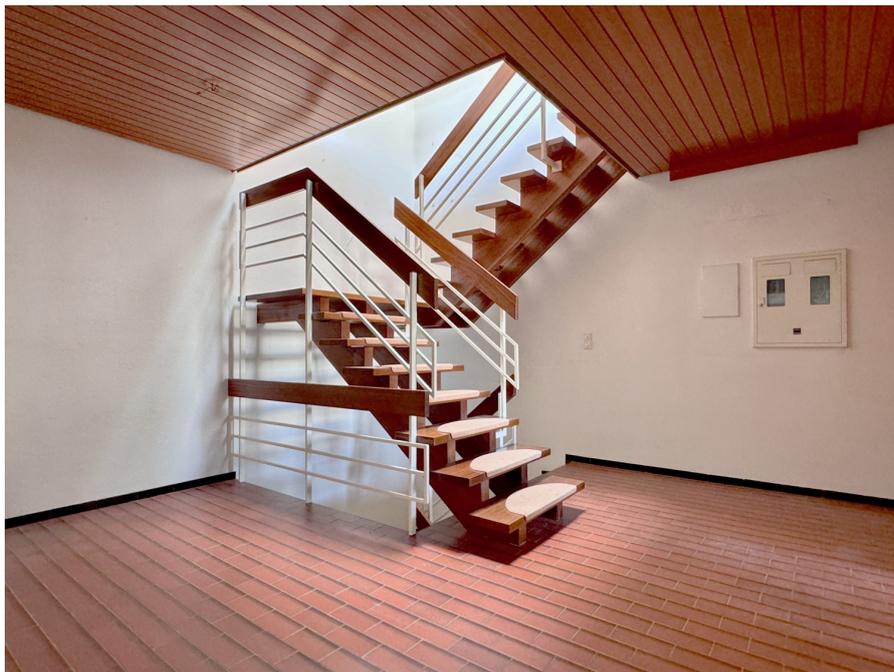
Property ID: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## The property



Property ID: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## 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 €

3,32% 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)



Property ID: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## The property

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

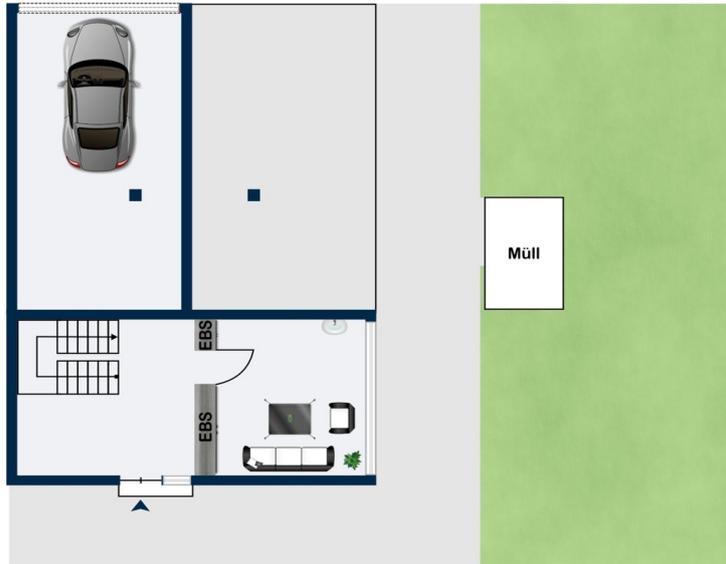


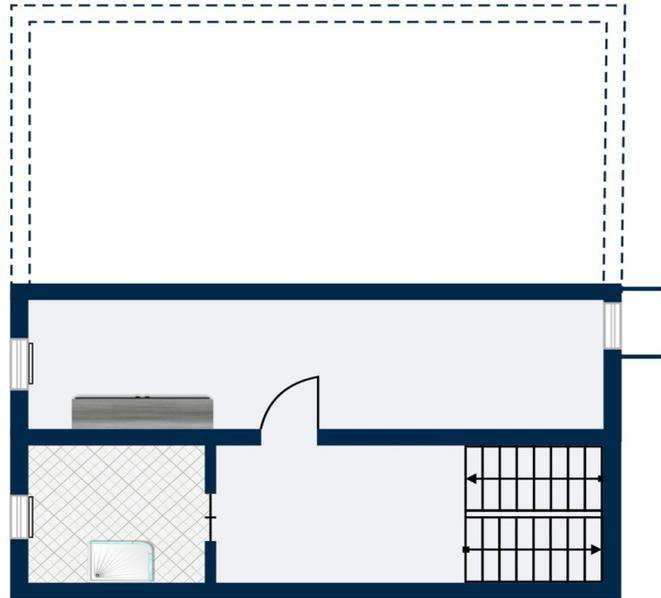
www.von-poll.com

Property ID: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## 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: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## A first impression

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.

Property ID: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## All about the location

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.

Property ID: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## Other information

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.

Property ID: 24364001 - 71364 Winnenden – Schelmenholz

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Krohe

---

Marktstraße 52 Kirchheim under 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)