

Wendlingen am Neckar – Wendlingen

# Penthouse mit atemberaubender Aussicht - exklusiv, luxuriös und neuwertig

Objektnummer: 25364009



KAUFPREIS: 765.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121,44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 25364009 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

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

Objektnummer: 25364009 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25364009                  |
| Wohnfläche   | ca. 121,44 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 4                         |
| Zimmer       | 4.5                       |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 2021                      |
| Stellplatz   | 2 x Tiefgarage            |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 765.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Penthouse                                                                 |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 25364009 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                    |                             |               |
|----------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung   | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                | Endenergiebedarf            | 48.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.03.2031         | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befuerung                  | Blockheizkraftwerk | Baujahr laut Energieausweis | 2021          |

Objektnummer: 25364009 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25364009 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364009 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25364009 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25364009 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

## 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 350.000 €

**3,34% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,27% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,30% p.a.             | 3,40% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,27% p.a.             | 3,34% p.a.               |
| 30 Jahre        | 3,76% p.a.             | 3,84% p.a.               |

Stand 04.03.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



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

Objektnummer: 25364009 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

DEKRA Standard  
Zertifizierung für  
VP  
Standard 014 / 214  
Immobilien

Capital  
HABER KOMPASS  
2023  
Top-Makler Nürtingen  
★★★★★  
Preis-Leistungs-Verhältnis für  
von Poll Immobilien  
Kirchheim unter Teck  
07021 50 44 88 0  
07021 50 44 88 0

BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2025

Gold Partner  
Seit 2015  
Immo  
Scout24

Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate  
VON KUNDEN  
EMPFOHLEN  
2024  
Mehr Infos ⓘ  
Proven Expert

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 OF THE WORLD

www.von-poll.com

Objektnummer: 25364009 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

## 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: 25364009 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

## Ein erster Eindruck

Exklusives Penthouse mit atemberaubender Aussicht – Ihr neues Zuhause auf höchstem Niveau

Willkommen in diesem außergewöhnlichen Penthouse, das im Jahr 2021 fertiggestellt wurde und mit einer Wohnfläche von ca. 121,44 m<sup>2</sup> für anspruchsvolles Wohnen sorgt. Diese moderne, neuwertige Immobilie bietet nicht nur ein luxuriöses Zuhause, sondern auch eine unvergleichliche Aussicht für Familien oder anspruchsvolle Paare, die nach einer Mischung aus Exklusivität, Luxus sowie neuwertigem Komfort und großzügigem Raumangebot suchen.

Mit insgesamt 4,5 Zimmern bietet die absolut barrierefreie Wohnung ein offenes, lichtdurchflutetes Wohnkonzept, das keine Wünsche offenlässt. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Zuhauses und bietet durch die großen Fensterfronten einen Panoramablick, der jedes Herz höherschlagen lässt. Die raumhohen Fenster harmonisieren mit den zusätzlichen Dachflächenfenster ideal und füllen den Raum mit Licht für eine einladende, freundliche Atmosphäre. Ideal für einen lebenslangen Wohnenuss für jung bis alt.

Die exklusive Küche stellt sich als wahres Highlight dar: Ausgestattet mit einem Küchenblock in Übergröße und hochwertigen Einbaugeräten, wird sie zum idealen Ort für kulinarische Erlebnisse. Der offene, elegante Stil harmoniert perfekt mit dem restlichen Wohnkonzept und lädt dazu ein, sowohl beim Kochen als auch beim gemeinsamen Essen unvergessliche Momente zu erleben.

Die Wohnung verfügt über drei geräumige Schlafzimmer, die jeweils ausreichend Platz für Entspannung und Rückzug bieten. Ob für die Eltern oder für die Kinder – hier findet jeder seinen persönlichen Wohlfühlbereich. Das moderne Badezimmer besticht durch seine elegante Ausstattung und eine funktionale Gestaltung. Mit Platz für eine Waschmaschine und den Wäschetrockner erfüllt es alle Anforderungen eines modernen Badezimmers.

Ein großer, praktischer Abstellraum, der sich direkt an der Eingangstür zur Wohnung befindet, schafft zusätzlichen Stauraum und erleichtert das tägliche Leben. Hier können Sie bequem alltägliche Dinge verstauen, ohne den Wohnbereich überladen zu müssen.

Für ein besonderes Tritt- und Wärmegefühl sorgt ein Fischgrät-Eiche-Parkett aus



Österreich. Dieser harmoniert perfekt mit der Fußbodenheizung. Kombiniert mit den elektrischen Rollläden, die eine komfortable Beschattung ermöglichen, genießen Sie ganzjährig ein perfektes Raumklima. Eine DigitalStrom Smart Home-Lösung ergänzt die Ausstattung dieses Angebots ideal. Herkömmlich bedienen Sie alle Elemente per Wandschalter - Digitalaffine bedienen selbstverständlich alles über eine App.

Der großzügige Balkon ist sowohl vom Essbereich als auch von zwei Schlafzimmern zugänglich und bietet ausreichend Platz, um Zeit im Freien zu verbringen.

Genießen Sie den herrlichen Ausblick auf die Umgebung und schaffen Sie sich hier einen privaten Rückzugsort mit außergewöhnlichem Ambiente über den Dächern von Wendlingen.

Die Lage der Wohnung ist ideal für Familien, die urbanes Leben mit der Nähe zur Natur verbinden möchten. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, während die Umgebung mit hohem Freizeitwert für Erholung sorgt.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Stellplätze in der Tiefgarage, die das Gesamtpaket ideal vervollständigen und Ihnen bequemes Parken Ihrer Fahrzeuge garantiert.

Diese Penthouse-Wohnung ist eine seltene Gelegenheit für all jene, die Wert auf Luxus, neuwertige Qualität und Design legen. Sie garantiert nicht nur exklusives Wohnen und Leben, sondern auch eine perfekte Kombination aus Funktionalität und Design.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst. Hier erwartet Sie ein ganz besonderes Wohnambiente – auf höchstem Niveau und für eine Lebensqualität, die keine Wünsche offenlässt.

Objektnummer: 25364009 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

## Ausstattung und Details

Baujahr: 2021

Wohnfläche: ca. 121,44 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4,5 Zimmer (davon 3 Schlafzimmer)

Wohn- und Essbereich: Großzügig und lichtdurchflutet mit Panoramablick

Küche: Hochwertiger Küchenblock in Übergröße mit exklusiven Einbaugeräten

Balkon: Großzügiger Balkon, zugänglich vom Essbereich und zwei Schlafzimmern

Aussicht: Atemberaubender Ausblick, der von den großzügigen Fensterfronten und dem Balkon aus genossen werden kann

Boden: hochwertiger großformatiger Fischgrät-Eiche-Parkett aus Österreich

Badezimmer: Modern und elegant, Platz für Waschmaschine und Trockner

Abstellraum: Praktisch auf derselben Etage vor der Eingangstür

Fußbodenheizung: In der gesamten Wohnung für gleichmäßige Wärme

Elektrische Rollläden: Für komfortable Beschattung

Fenster: Großflächige Fensterfronten für viel Licht und beeindruckende Aussicht

Smart Home-Lösung von DigitalStrom: Bedienung per Wandschalter oder App

Stellplätze: 2 Stellplätze in der Tiefgarage

Lage: Zentrale, familienfreundliche Lage mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote

Objektnummer: 25364009 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

## Alles zum Standort

Die Verkehrsinfrastruktur lässt sich sehen. Im gesamten Stadtgebiet samt Umgebung ist sie sehr gut ausgebaut.

Über die B10 ist Kirchheim unter Teck an Stuttgart angebunden, sehr einfach mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn in ca. 40 Minuten Fahrtzeit erreichbar.

Der Flughafen Stuttgart ist in 15 Minuten Autofahrzeit über die A8 zu erreichen. Der Flughafenbus X10 fährt in ca. 45 Minuten dorthin. Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist auch mit Gepäck bequem zu Fuß erreichbar.

Die S-Bahn ist in den Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS) eingebunden und bietet eine integrierte und nachhaltige Mobilität aus einem Guss.

Objektnummer: 25364009 - 73240 Wendlingen am Neckar – Wendlingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.3.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 48.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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 Handelsregistrauszugs, 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. **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 Handelsregistrauszugs, 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: 25364009 - 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](mailto:kirchheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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