

# Exposé

## Wohnung in Plochingen

### Wunderschöne KfW 55 Niedrigenergie 3- Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. OM-425486

#### Wohnung

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:  
Ibrahim Akkoc

Weiherstr.22  
73207 Plochingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1955
Etagen	2
Zimmer	3,00
Wohnfläche	75,00 m²
Nutzfläche	20,00 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Hausgeld mtl.	150 €

Übernahme	sofort
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Etagenwohnung im 1. Obergeschoss eines Dreifamilienhauses, welches im Jahr 2025 vollständig kernsaniert wurde.

Das ursprüngliche Baujahr 1955 ist aus technischer Sicht nicht mehr relevant, da sämtliche wesentlichen Gewerke erneuert wurden. Das Gebäude entspricht dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55.

Die Wohnung ist aktuell leerstehend und bietet dem Eigennutzer oder Kapitalanleger maximale Flexibilität hinsichtlich Neuvermietung, Mieterstruktur und Miethöhe.

Aufgrund der energetischen Qualität, der modernen Ausstattung und der ruhigen Wohnlage ist von einer nachhaltig guten Vermietbarkeit auszugehen.

Für Käufer besteht – vorbehaltlich der persönlichen Voraussetzungen – die Möglichkeit, das Objekt über das KfW-Programm 261 zu finanzieren.

Dieses Programm kann zinsvergünstigte Darlehen sowie einen Tilgungszuschuss bis 45.000 € umfassen und verbessert damit die Gesamtrendite der Investition.

Die Immobilie erfüllt hohe Anforderungen an Energieeffizienz, Werterhalt und niedrige Betriebskosten:

KfW-55-Standard nach Kernsanierung (2025)

Wärmepumpe als zukunftssicheres Heizsystem

PV Anlage

Fußbodenheizung in allen Räumen

Neue Fenster (energetisch hochwertig)

Hochwertige Parkettböden

Neue Einbauküche

Modernisiertes Badezimmer

Zwei Balkone

Eigener Kellerraum

Komplette Erneuerung der technischen Infrastruktur

(Abwasserleitungen, Trinkwasser- und Versorgungsleitungen)

Ein PKW-Stellplatz ist nicht vorhanden. Aufgrund der Lage und der Zielmieterstruktur stellt dies keinen wesentlichen Vermietungsnachteil dar.

## Ausstattung

Investment-Highlights auf einen Blick :

KfW-55-Effizienzhaus

Förderfähige Finanzierung (KfW 261) mit bis zu 45.000 € Zuschuss

Leerstehend – freie Mietpreisgestaltung

Sehr niedrige laufende Betriebskosten

Nachhaltige Vermietbarkeit

Werthaltige Substanz nach Kernsanierung

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Plochingen im Landkreis Esslingen überzeugt als familienfreundliche Kleinstadt mit rund 14.590 Einwohnern, guter wirtschaftlicher Basis und starker Infrastruktur. Die Nähe zur Metropolregion Stuttgart sowie die verkehrsgünstige Lage am Neckar-Hafen bieten ideale Voraussetzungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance. Familien profitieren von einem sicheren Umfeld, lebendiger Gemeinschaft und moderaten Immobilienpreisen.

Der Stadtteil Stumpenhof gilt als besonders attraktives Wohngebiet für Familien, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und hohe Lebensqualität legen. Die grüne Umgebung und die Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen – wie der nur vier Gehminuten entfernten Bushaltestelle Kornbergweg – sorgen für hohe Mobilität. Die familienfreundliche Infrastruktur wird kontinuierlich modernisiert und schafft ein nachhaltiges, kinderfreundliches Wohnumfeld.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind gut erreichbar: Der Kindergarten Carl-Orff-Weg ist fünf Minuten entfernt, die Panoramaschule sieben Minuten und die Neckar-Fils-Realschule rund 17 Minuten. Arztpraxen und Apotheken wie die Apotheke am Markt Laccorn in 19 Gehminuten sichern die medizinische Versorgung. Nah gelegene Spielplätze, Parks, Sportanlagen sowie Brühlhalle und Stadthalle bieten vielfältige Freizeit- und Kulturangebote.

Mit der Busstation Kornbergweg in direkter Nähe ist der Anschluss an den ÖPNV bequem gewährleistet. So verbindet Stumpen Hof naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe – ideal für Familien, die ein sicheres, gut versorgtes und zukunftsorientiertes Zuhause suchen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Küche und Wohnen

# Exposé - Galerie



Flur



Bad