

Stuttgart – Nord

* 4 Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger und zentraler Lage *

Objektnummer: 25081022



KAUFPREIS: 347.600 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25081022 - 70174 Stuttgart – Nord

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

Objektnummer: 25081022 - 70174 Stuttgart – Nord

Auf einen Blick

Objektnummer	25081022
Wohnfläche	ca. 78 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1953

Kaufpreis	347.600 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25081022 - 70174 Stuttgart – Nord

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	65.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.10.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 25081022 - 70174 Stuttgart – Nord

Die Immobilie



Objektnummer: 25081022 - 70174 Stuttgart – Nord

Die Immobilie



Objektnummer: 25081022 - 70174 Stuttgart – Nord

Die Immobilie



Objektnummer: 25081022 - 70174 Stuttgart – Nord

Die Immobilie



Objektnummer: 25081022 - 70174 Stuttgart – Nord

Die Immobilie



Objektnummer: 25081022 - 70174 Stuttgart – Nord

Die Immobilie



Objektnummer: 25081022 - 70174 Stuttgart – Nord

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen

Objektnummer: 25081022 - 70174 Stuttgart – Nord

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | stuttgart@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/stuttgart



Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Objektnummer: 25081022 - 70174 Stuttgart – Nord

Ein erster Eindruck

Diese zeitlose Etagenwohnung befindet sich im Hochparterre eines 1953 erbauten Mehrfamilienhauses. Die Wohnfläche von ca. 78 m² verteilt sich auf zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und ein Esszimmer mit großzügigem Balkon sowie ein kleines, innenliegendes Badezimmer, die geräumige Diele und eine voll ausgestattete Küche mit Küchenbalkon.

Im Jahr 2014 wurden umfassende Modernisierungsarbeiten am Gebäude durchgeführt und der energetische Standard den heutigen Vorgaben angepasst. Unter anderem wurden zweifach verglaste Kunststoff-Isolierglasfenster mit manuellen Rollläden eingebaut, die für eine gute Wärme- und Schallsolierung sorgen und Komfort und Privatsphäre bieten.

In Wohn- und Esszimmer, der Diele sowie in den beiden Schlafräumen ist ein Teppichboden verlegt. Die Küche und das Badezimmer sind hingegen mit einem Linoleumboden versehen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet.

Die zentrale Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente Zentralheizung/Fernwärme und trägt zur Einstufung in die Energieeffizienzklasse B bei.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine ansprechende Raumaufteilung, die sich optimal für Paare oder eine kleine Familie eignet. Um den heutigen Wohnwünschen gerecht zu werden, sollten Schönheitsreparaturen, der Austausch des Bodenbelags und eine Sanierung des Badezimmers in Betracht gezogen werden.

Die zentrale Lage dieser Wohnung bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Das gepflegte Wohnumfeld und die durchdachte Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot.

Mit diesen Eigenschaften ist diese Etagenwohnung ideal für Stadtliebhaber geeignet, die den Komfort einer gepflegten Immobilie in gut angebundener Lage zu schätzen wissen. Interessenten haben die Möglichkeit, sich selbst von der Qualität und dem Charme der Wohnung zu überzeugen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25081022 - 70174 Stuttgart – Nord

Ausstattung und Details

- Energie-Effizienzklasse: B
- Zentralheizung / Fernwärme
- 2-fach Kunststoff-Isolierglasfenster mit manuellen Rollläden
- Teppichboden in Wohn- und Esszimmer, Diele, Schlaf- und Kinderzimmer und Küche
- Linoleumboden im Bad
- Bad mit Wanne, Waschbecken und WC
- Gegensprechanlage
- Einbauküche mit Backofen, Herd, Dunstabzug, Kühlschrank und Waschmaschine
- Wohn- und Balkon überdacht

Objektnummer: 25081022 - 70174 Stuttgart – Nord

Alles zum Standort

Der Stadtteil Relenberg gehört dem Stuttgarter Stadtbezirk Nord an und ist eine beliebte Wohnlage von Stuttgart.

Der Relenberg ist mit vielen Bus- und Bahnhaltestellen gut an den öffentlichen Nahverkehr von Stuttgart angebunden, der Hauptbahnhof und der Flughafen können daher schnell erreicht werden. Die Innenstadt ist keine 2 km entfernt.

Kindergärten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Mehrere umliegende Vereine befinden sich in der Umgebung wie zum Beispiel die Turnerschaft Alt Württemberg e.V. der Tennisclub Doggenburg e.V. und der Stuttgarter Reit- und Fahrverein e.V.

Es befinden sich die Sehenswürdigkeiten wie zum Beispiel der Höhenpark Killesberg und der Bismarckturm in der Nähe.

Objektnummer: 25081022 - 70174 Stuttgart – Nord

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 65.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25081022 - 70174 Stuttgart – Nord

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

E-Mail: stuttgart@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com