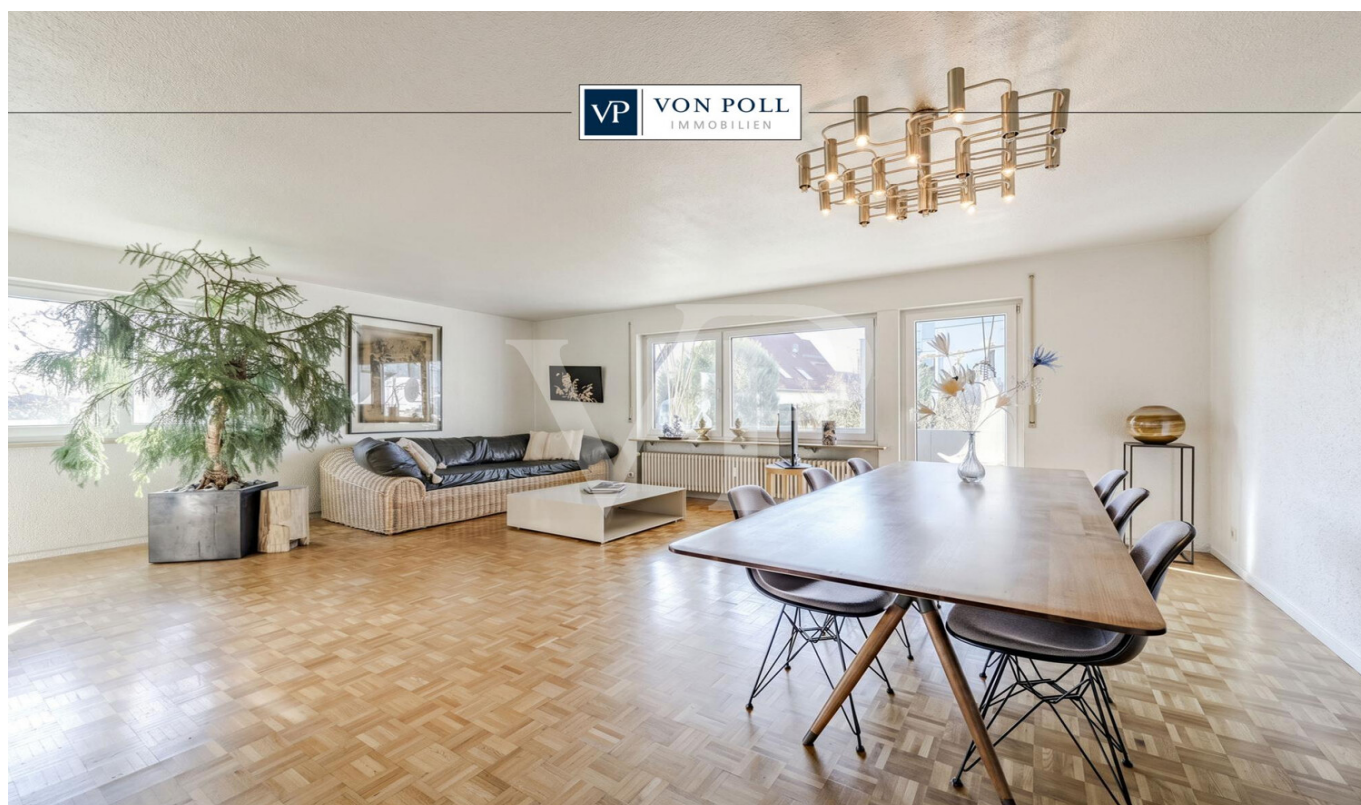


Filderstadt / Bernhausen

# Stilvolle 2,5 Zimmer-Wohnung mit zwei sonnigen Balkonen, großzügigem Wohnbereich und TG-Stellplatz!

Objektnummer: 26079020



KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

**Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

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

Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26079020	Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1973		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	93.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.06.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## 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: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnlich gut geschnittene Erdgeschosswohnung vereint Großzügigkeit, Licht und stilvolle Details zu einem Wohnkonzept mit besonderem Charakter. Auf ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das sowohl durch seine Offenheit als auch durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Bereits die Diele empfängt Sie mit Klarheit und Struktur und führt in den beeindruckenden Wohn- und Essbereich – das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen hier für eine helle, freundliche Atmosphäre, während das Echtholz-Parkett eine warme Wohnlichkeit schafft. Der weitläufige Raum bietet ausreichend Platz für Wohnen, Essen und gesellige Abende und öffnet sich direkt zu einem der beiden Balkone.

Ein echtes Highlight sind die zwei Balkone mit Blick ins Grüne. Ob Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden am Abend – hier genießen Sie zusätzlichen Freiraum und eine angenehme Wohnqualität.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig gelegen und ebenfalls lichtdurchflutet. Der direkte Zugang zum zweiten Balkon sowie maßgefertigte Einbauschränke unterstreichen den komfortablen Charakter dieses Rückzugsortes.

Die separate Küche ist funktional und modern gestaltet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Das Badezimmer überzeugt mit zeitgemäßer Gestaltung und klarer Linienführung.

Das Gebäude aus dem Jahr 1973 wurde laufend instand gehalten und modernisiert. Wichtige Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Fassadendämmung sowie die Erneuerung der Zentralheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima und eine solide Basis.

Besonders interessant: Die Wohnung wurde bislang sowohl eigengenutzt als auch erfolgreich als Airbnb vermietet – eine attraktive Option für Kapitalanleger oder flexible Eigennutzer.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen großzügigen Kellerraum sowie einen im Kaufpreis enthaltenen Tiefgaragenstellplatz.

**Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## **Ausstattung und Details**

- \* Zwei Balkone \*
- \* Moderne Einbauküche mit neuem Kühlschrank \*
- \* Hochwertige Einbauten \*
- \* Echtholz-Parkett \*
- \* Tiefgaragenstellplatz im Preis inklusive \*
- \* Schallschutz-Fenster \*
- \* Kellerraum zur Wohnung \*
- \* Aktuelle Nutzung ist Airbnb und Eigennutzung \*
- \* Separater Wasch- und Trockenraum für die gemeinschaftliche Nutzung vorhanden \*

**Sanierungen/Renovierungen:**

**Fenster**

**Fassade verputzt und gedämmt**

**Küche**

**Badezimmer Armaturen und Ausstattung**

**Heizung**

**Dach teilweise saniert**

**Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## **Alles zum Standort**

**Filderstadt Bernhausen ist eine Stadtteilgemeinde von Filderstadt und liegt etwa 15 Kilometer südlich von der Landeshauptstadt Stuttgart.**

**Der Stadtteil Bernhausen zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage aus. Er befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Stuttgart und profitiert von einer guten Anbindung an das Autobahnnetz, insbesondere an die Autobahn A8 und den Flughafen Stuttgart. Dadurch ist Bernhausen sowohl für Pendler als auch für Besucher leicht erreichbar.**

**Die Infrastruktur in Bernhausen ist gut ausgebaut. Die Stadtteilgemeinde verfügt über verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Ein bekanntes Einkaufszentrum in der Nähe ist das "Filder-Center", das eine Vielzahl von Geschäften und Dienstleistungen bietet.**

**Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Tobias Burkard**

---

**Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen**

**Tel.: +49 711 - 39 68 60 02**

**E-Mail: [esslingen@von-poll.com](mailto:esslingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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