

Stuttgart - Bergheim

# Reiheneckhaus mit Ausbaureserven – familienfreundlich, gepflegt, sonniger Garten

Objektnummer: 26081001



KAUFPREIS: 670.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 486 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim**

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

Objektnummer: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26081001	Kaufpreis	670.000 EUR
Wohnfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2008
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>
Baujahr	1952	Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	152.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.06.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

# Grundrisse





Abstellraum

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: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses gepflegte Wohnhaus in attraktiver Lage in Stuttgart-Bergheim bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien mit Kindern.**

**Derzeit verfügt das Haus über zwei abgeschlossene Wohneinheiten – eine Wohnung im Erdgeschoss und eine separate Einheit im Obergeschoss. Das Haus blickt auf eine gepflegte, familieninterne Nutzungsgeschichte zurück. Dadurch ermöglicht sich sowohl eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus als auch eine unkomplizierte Umwandlung in ein großzügiges Einfamilienhaus, mit überschaubarem Aufwand.**

**Der Gartenbereich ist ein echtes Highlight. Die großzügige, ebene Grünfläche mit Südausrichtung lädt zum Entspannen, Spielen und Genießen ein. Für Kinder bieten sich ideale Voraussetzungen zum Aufstellen von Spielgeräten, Planschbecken oder Trampolin. Gartenliebhaber profitieren von der praktischen Ausrichtung und den gut zugänglichen Logistikkwegen. Ein direkt angebundener Geräteschuppen sowie ein Abstellraum erhöhen den Nutzwert und eignen sich zum Unterstellen von Gartenmobiliar und Gerätschaften. Zwei Einzelgaragen gehören ebenfalls zum Objekt und sind bequem vom Garten aus zugänglich.**

**Besonders hervorzuheben ist das Erweiterungspotenzial: Baurechtlich besteht die Möglichkeit, das Haus um ein Dachgeschoss zu erhöhen sowie das Erdgeschoss in Richtung Garten zu erweitern. So lassen sich zusätzliche Wohnflächen schaffen – eine attraktive Perspektive sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.**

**Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung im Obergeschoss wurde im Jahr 2006 renoviert/ modernisiert und die Einheit im Erdgeschoss in 2016. Daher befinden sich Haustechnik, Sanitärinstallationen und Elektrik auf einem zeitgemäßen Stand. Die Heizung wird durch Solarthermie unterstützt.**

**Insgesamt bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen, um ein individuelles und zukunftsfähiges Zuhause zu gestalten und persönliche Wohnträume zu verwirklichen.**

**Gerne laden wir Sie zur Besichtigung ein, damit Sie den Charme und die Ausbaupotenziale persönlich erleben können.**

**Objektnummer: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und familienfreundlicher Wohnlage im Stuttgarter Stadtteil Bergheim. Das gewachsene Wohngebiet ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern und überzeugt durch seine angenehme Nachbarschaft sowie eine sehr ruhige, verkehrsarme Umgebung. Das Wohnviertel wird nahezu ausschließlich von Anliegern befahren und bietet somit ein hohes Maß an Sicherheit und Lebensqualität – ideal für Familien mit Kindern.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend: Der nächste Stadtbahnanschluss ist in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleistet eine schnelle Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt sowie zu wichtigen Knotenpunkten der Region.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Familien profitieren zudem von einem guten Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen im Umfeld.

Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und zum Verweilen im Freien ein. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders lebenswert und nachhaltig attraktiv.

**Objektnummer: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim**

## 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: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim**

## **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](mailto:stuttgart@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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