

Stuttgart - Zuffenhausen

# Reihenhaus mit Garten und großzügiger Dachterrasse in ruhiger Lage

Objektnummer: 26081027



**KAUFPREIS: 640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 127 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26081027 - 70437 Stuttgart - Zuffenhausen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26081027 - 70437 Stuttgart - Zuffenhausen**

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 26081027                   |
| Wohnfläche   | ca. 120 m <sup>2</sup>     |
| Zimmer       | 5                          |
| Schlafzimmer | 4                          |
| Badezimmer   | 2                          |
| Baujahr      | 2005                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 640.000 EUR                                                                        |
| Haustyp               | Reihenhaus                                                                         |
| Provision             | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                           |
| Bauweise              | Massiv                                                                             |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-mitbenutzung,<br>Einbauküche                        |

**Objektnummer: 26081027 - 70437 Stuttgart - Zuffenhausen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 81.38 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 16.08.2036     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2006              |

**Objektnummer: 26081027 - 70437 Stuttgart - Zuffenhausen**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26081027 - 70437 Stuttgart - Zuffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081027 - 70437 Stuttgart - Zuffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081027 - 70437 Stuttgart - Zuffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081027 - 70437 Stuttgart - Zuffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081027 - 70437 Stuttgart - Zuffenhausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26081027 - 70437 Stuttgart - Zuffenhausen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081027 - 70437 Stuttgart - Zuffenhausen

## Die Immobilie



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 Partner-Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart  
[stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com) | [www.von-poll.com/stuttgart](http://www.von-poll.com/stuttgart)

**Objektnummer: 26081027 - 70437 Stuttgart - Zuffenhausen**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenhaushaus bietet auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Zuhause, das wie gemacht ist für das Familienleben. Fünf Zimmer, zwei Tageslichtbäder, ein separates Gäste-WC sowie mehrere Außenbereiche schaffen viel Raum für gemeinsame Zeit und ebenso für individuelle Rückzugsmöglichkeiten.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Eltern- und Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lassen. Besonders für Familien mit zwei oder drei Kindern bietet sich damit ausreichend Platz, um auch langfristig komfortabel zu wohnen.

Ein großer Vorteil im Familienalltag sind die zwei Badezimmer mit Tageslicht. Ergänzt werden diese durch ein separates Gäste-WC, ebenfalls mit Fenster.

Auch im Außenbereich bietet das Haus verschiedene Möglichkeiten, den Alltag ins Freie zu verlagern. Die Terrasse mit angrenzendem Garten schafft einen geschützten Platz zum Spielen, Entspannen oder für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse, die zusätzlichen privaten Freiraum mit besonderem Charakter bietet.

Das Grundstück verbindet den Wunsch nach einem eigenen Garten mit einem überschaubaren Pflegeaufwand, ideal für Familien, die ihre Freizeit lieber genießen als mit aufwendiger Grundstückspflege verbringen möchten.

Zwei Parkmöglichkeiten befinden sich nur wenige Meter vom Haus entfernt und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Besonders angenehm ist die ruhige Lage des Hauses. Der geschützte Charakter des Wohnumfelds bietet Familien einen entspannten Rückzugsort und schafft zugleich ideale Bedingungen für Kinder, um in einer angenehmen Nachbarschaft aufzuwachsen.

**Objektnummer: 26081027 - 70437 Stuttgart - Zuffenhausen**

## **Ausstattung und Details**

- Vier flexibel nutzbare Zimmer für Schlafen, Arbeiten oder Gäste
- 2 Tageslichtbäder
- Separates Gäste-WC
- Garten mit Terrasse und Markise
- Großzügige Dachterrasse
- 2 Stellmöglichkeiten
- 1 Carport
- 1 Außenstellplatz

**Objektnummer: 26081027 - 70437 Stuttgart - Zuffenhausen**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie liegt in einem modernen und familienfreundlichen Wohngebiet im Stadtteil Zuffenhausen im Norden von Stuttgart. Das Quartier entstand Anfang der 2000er Jahre auf dem Gelände der ehemaligen Grenadier-Kaserne und besticht durch seine ruhige, verkehrsberuhigte Lage ohne Durchgangsverkehr. Die Straße selbst ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die Bebauung ist modern und auf junge Familien ausgerichtet, Spielplätze und Grünflächen sind in das Wohngebiet integriert. Die Infrastruktur ist hervorragend: Kindertagesstätten befinden sich praktisch vor der Tür, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, eine Apotheke und ein Wochenmarkt sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Schulen und Sportangebote liegen ebenfalls in der Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – die Bushaltestelle „Im Raiser“ liegt nur ca. 250 Meter entfernt, die Stadtbahnlinie U7 ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und der Bahnhof Stuttgart-Zazenhausen in ca. 640 Metern. Die Stuttgarter Innenstadt erreichen Sie bequem in rund 15–20 Minuten. Große Arbeitgeber wie Porsche, Bosch und Mahle sind ebenfalls schnell erreichbar. Hier wohnen Sie ruhig und grün am Stadtrand und genießen gleichzeitig die Vorzüge einer sehr guten Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an das Stadtzentrum

**Objektnummer: 26081027 - 70437 Stuttgart - Zuffenhausen**

## Sonstige Angaben

**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: 26081027 - 70437 Stuttgart - Zuffenhausen**

## **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)**