

Niederstotzingen

# Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit hellen Räumen

Objektnummer: 25288035



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

KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25288035 - 89168 Niederstotzingen

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

Objektnummer: 25288035 - 89168 Niederstotzingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25288035
Wohnfläche	ca. 82 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	310.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25288035 - 89168 Niederstotzingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	81.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.11.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25288035 - 89168 Niederstotzingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25288035 - 89168 Niederstotzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288035 - 89168 Niederstotzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288035 - 89168 Niederstotzingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25288035 - 89168 Niederstotzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288035 - 89168 Niederstotzingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25288035 - 89168 Niederstotzingen**

## Ein erster Eindruck

Diese 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur 4 Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage von Niederstotzingen und bietet eine angenehme Kombination aus funktionalem Grundriss, solider Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der aktuelle Grundriss entspricht einer Physiotherapeutischen Praxis, ist jedoch aktuell als Büroeinheit vermietet, eignet sich jedoch ebenso für eine spätere Nutzung als Wohnung. Damit bietet die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit Weitblick interessante Perspektiven.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Flur, der einen angenehmen ersten Eindruck vermittelt. Vom Flur aus erschließt sich WC, Schlafzimmer, ein Küchenraum und zum Schluss der Wohn-und Essbereich.

Der Küchenraum wird momentan als Abstellraum verwendet, wobei die Küchenanschlüsse für eine Einbbauküche vorhanden sind. Gegenüber dem Küchenraum befindet sich das Badezimmer mit Dusche und Waschtisch, zusätzlich ist ein Anschluss für die Waschmaschine installiert.

Der sonnige und sehr großzügige Wohn-und Essbereich rundet die Wohnung ab. Derzeit teilt eine nachträglich angebrachte Glaswand den Wohn-und Essbereich, kann aber in die ursprüngliche Situation umgebaut werden. Ergänzt wird die Wohnung durch einen Balkon. Selbst an kalten Tagen, kann man hier gemütlich verweilen, denn der Balkon verfügt über eine Vollverglasung, die im Bedarfsfall geschlossen werden kann.

Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden und ermöglicht eine moderne, stabile Internetverbindung – ideal für Homeoffice oder berufliche Nutzung. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabstellraum, eine Garage die ein elektrisches Tor hat, sowie ein zusätzlicher Stellplatz was den Alltag spürbar erleichtert.

Das gepflegte Wohnhaus, die ruhige Umgebung, die Nähe zu Ulm und der sonnige Balkon bieten Ihnen den idealen Rahmen für ein angenehmes Wohnen oder Arbeiten.

Überzeugen Sie sich gerne persönlich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25288035 - 89168 Niederstotzingen

## Ausstattung und Details

- Alle Fenster isolierverglast mit Kipp- und Drehbeschlägen
- Rolläden mit Gurtband
- Gaszentralheizung
- Einzelgarage mit elektrischem Tor
- Stellplatz
- Balkon
- Abstellraum im UG
- Glasfaseranschluss
- Fliesen
- Teppichböden
- Vinylböden
- Sprechanlage
- Bad



Objektnummer: 25288035 - 89168 Niederstotzingen

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Niederstotzingen, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit zentraler Anbindung. Niederstotzingen liegt im Landkreis Heidenheim in Baden-Württemberg und profitiert insbesondere von der Nähe zur Universitätsstadt Ulm.

Die Neuffenstraße ist eine überwiegend von Wohnbebauung geprägte Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen und angenehmem Wohnumfeld. Die Nachbarschaft besteht vorwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und bietet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnklima.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Stadtzentrum von Niederstotzingen mit zusätzlichen Angeboten liegt in fußläufiger Entfernung.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die gute Verkehrsanbindung Richtung Ulm: Die Universitätsstadt Ulm ist in ca. 25–30 Fahrminuten erreichbar. Der Bahnhof Niederstotzingen bietet eine direkte Anbindung an den regionalen Bahnverkehr in Richtung Ulm und Heidenheim, wodurch sich die Lage ideal für Pendler eignet. Zudem ist der Anschluss an das überregionale Straßennetz schnell gegeben.

Die Umgebung verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zu einem wirtschaftlich starken Ballungsraum, was die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv macht.

Objektnummer: 25288035 - 89168 Niederstotzingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 81.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25288035 - 89168 Niederstotzingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Zipper

---

Clichystraße 19, 89518 Heidenheim

Tel.: +49 7321 – 92 52 830

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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