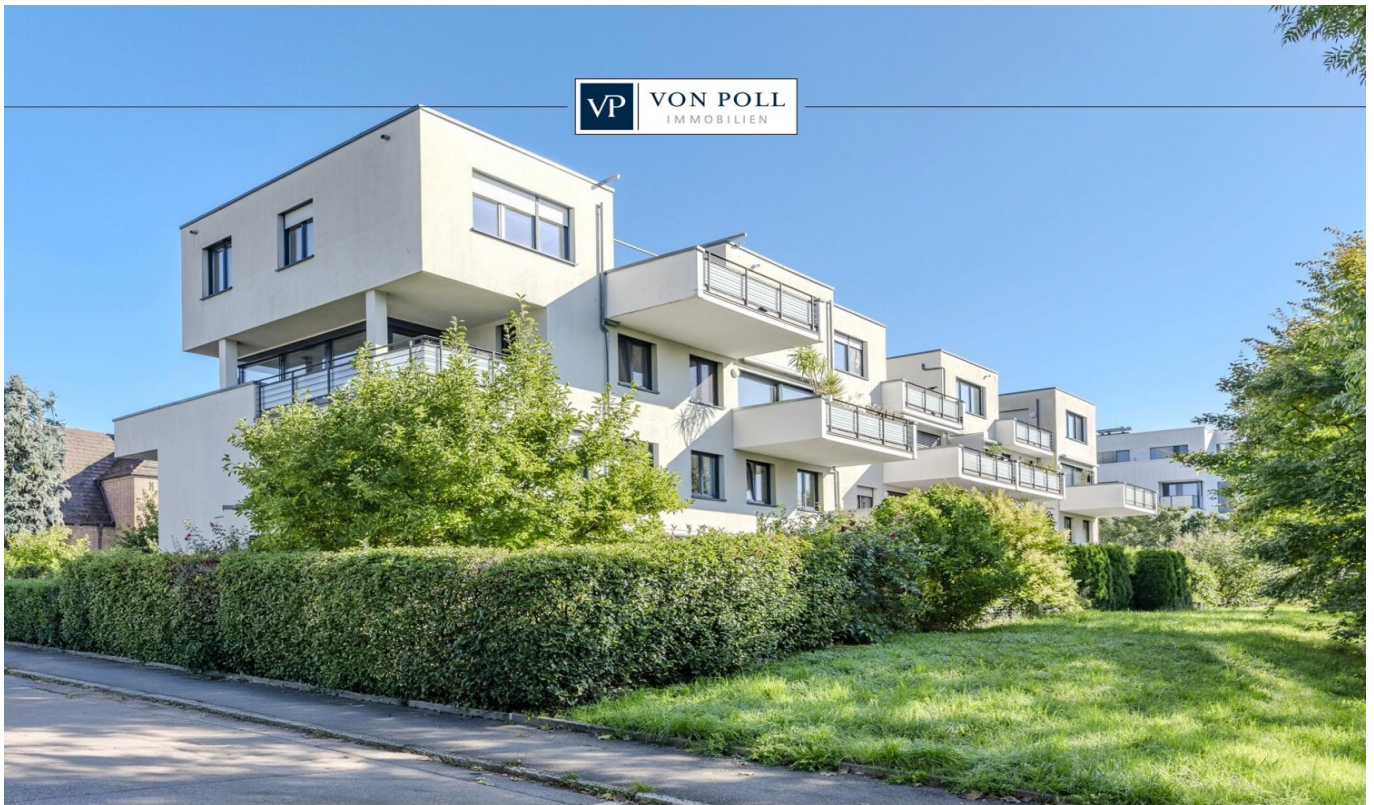


Stuttgart – Vaihingen

Exklusives Penthouse am Stadtpark – lichtdurchflutet & barrierefrei

Property ID: 25081031



PURCHASE PRICE: 747.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 144 m² • ROOMS: 4.5

Property ID: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

At a glance

Property ID	25081031
Living Space	ca. 144 m²
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2007
Type of parking	2 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)

Purchase Price	747.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	06.08.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	88.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

The property



Property ID: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

The property



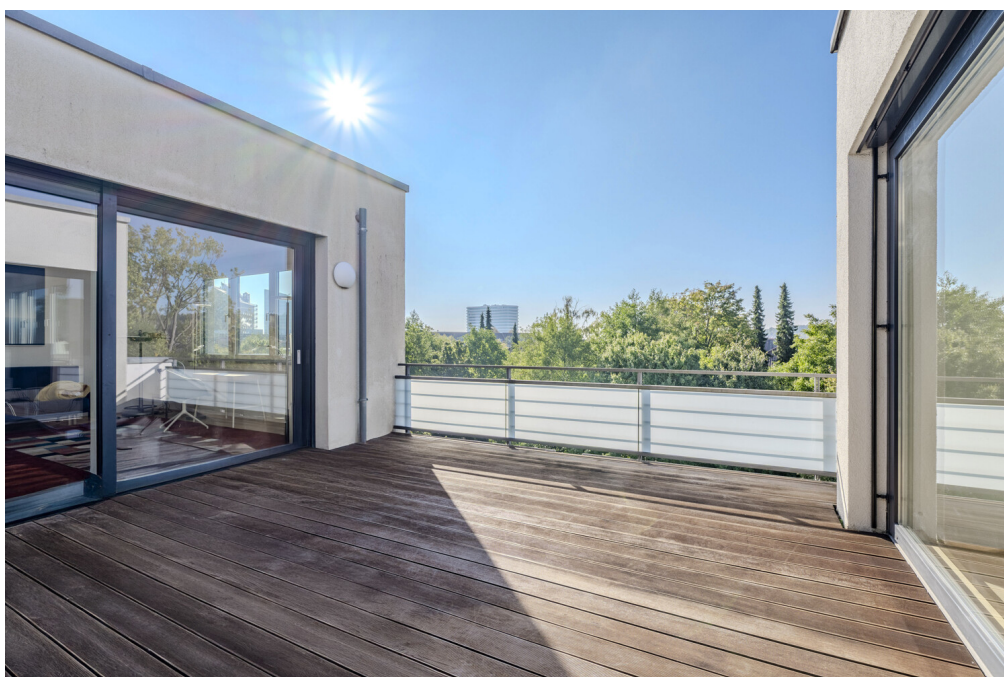
Property ID: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

The property



Property ID: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

The property



Property ID: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

The property



Property ID: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

The property



Property ID: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

The property



Property ID: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

The property



Property ID: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

The property



Property ID: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

The property



Property ID: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

The property



Property ID: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

A first impression

Diese moderne Wohnung mit Penthousecharakter vereint urbanen Wohnkomfort mit lichtdurchfluteter Großzügigkeit – und das in einer der attraktivsten Lagen von Stuttgart-Vaihingen. Unmittelbar zwischen Stadtpark und Feuersee gelegen, genießen Sie von der Wohnung aus einen unverbaubaren Blick ins Grüne – ein Ort der Ruhe mitten im urbanen Leben.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die rund 25m² große, nach Süden ausgerichtete Terrasse, die sich zentral in das Wohnkonzept einfügt. Sie liegt quasi in der Mitte der Wohnung, ist blickgeschützt und sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafbereich zugänglich – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien, zum Lesen oder für gesellige Abende unter freiem Himmel. Durch ihre Ausrichtung genießen Sie hier ganztägig Sonne und angenehme Privatsphäre.

Die Wohnung überzeugt durch einen offenen, fließenden Grundriss mit viel Raum zur Entfaltung. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Immobilie – hier trifft modernes Design auf wohltuende Helligkeit. Die bodentiefen Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für eine natürliche Lichtdurchflutung und schaffen eine einladende Wohnatmosphäre.

Mit drei Schlafzimmern und zwei vollwertigen Bädern bietet das Penthouse ausreichend Platz für Paare, Familien oder anspruchsvolle Individualisten. Die hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, modernen Oberflächen und klaren Linien unterstreicht den gehobenen Anspruch dieser Immobilie.

Dank barrierefreier Ausführung und Aufzug im Haus ist auch komfortables Wohnen im hohen Alter problemlos möglich – die Wohnung ist eine Investition in Lebensqualität auf lange Sicht.

Die zentrale Lage garantiert eine exzellente Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, kulturelle Einrichtungen und der öffentliche Nahverkehr sind bequem zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie durch die direkte Parklage eine Ruheoase im Grünen – ein seltenes Zusammenspiel von Lagequalität und Lebenskomfort.

Zwei PKW Stellplätze in der Tiefgarage sowie ein Abstellraum im Untergeschoss runden das Angebot ab.

Property ID: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Details of amenities

- Moderne Wohnung mit Penthousecharakter
- Offener, fließender Grundriss
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Bodentiefe Fensterflächen für optimale Lichtverhältnisse
- Hochwertige Materialien und klare Linien
- Barrierefreie Ausführung
- Aufzug im Haus
- Ca. 25 m² große, nach Süden ausgerichtete Terrasse
- 3 Schlafzimmer
- 2 vollwertige Bäder
- Fußbodenheizung
- Top gepflegt, bezugsfertig
- Lichtdurchflutete Räume
- Zwei PKW-Stellplätze in der Tiefgarage

Property ID: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

All about the location

Für Sie - in bester Lage!

Diese Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Stuttgart-Vaihingen, einem der gefragtesten Stadtteile im Süden der Landeshauptstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, viel Grün und eine ideale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus.

Quasi um die Ecke liegen der Stadtpark Vaihingen sowie der Feuersee. Beide Anlagen laden mit weitläufigen Grünflächen und altem Baumbestand zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Pausen im Freien ein – eine grüne Oase direkt vor der Haustür.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Sowohl die U-Bahn-Station als auch der S-Bahnhof Vaihingen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten direkte Verbindungen in die Stuttgarter Innenstadt, zum Hauptbahnhof, zur Universität, zur Messe sowie zum Flughafen. Auch Autofahrer profitieren von der schnellen Anbindung an die B14, B27 und die A8.

Das beliebte Einkaufszentrum Schwabengalerie erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten. Hier finden Sie ein breites Angebot an Geschäften, Supermärkten, Cafés, Restaurants und Dienstleistern. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Apotheken über Ärzte bis hin zu Schulen und Kindergärten – befinden sich ebenfalls in fußläufiger Umgebung.

Diese zentrale und gleichzeitig angenehm ruhige Lage macht die Wohnung besonders attraktiv – sowohl für Berufspendler und Paare als auch für Senioren, die urbanes Wohnen mit Komfort und kurzen Wegen schätzen.

Property ID: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 88.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

E-Mail: stuttgart@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com