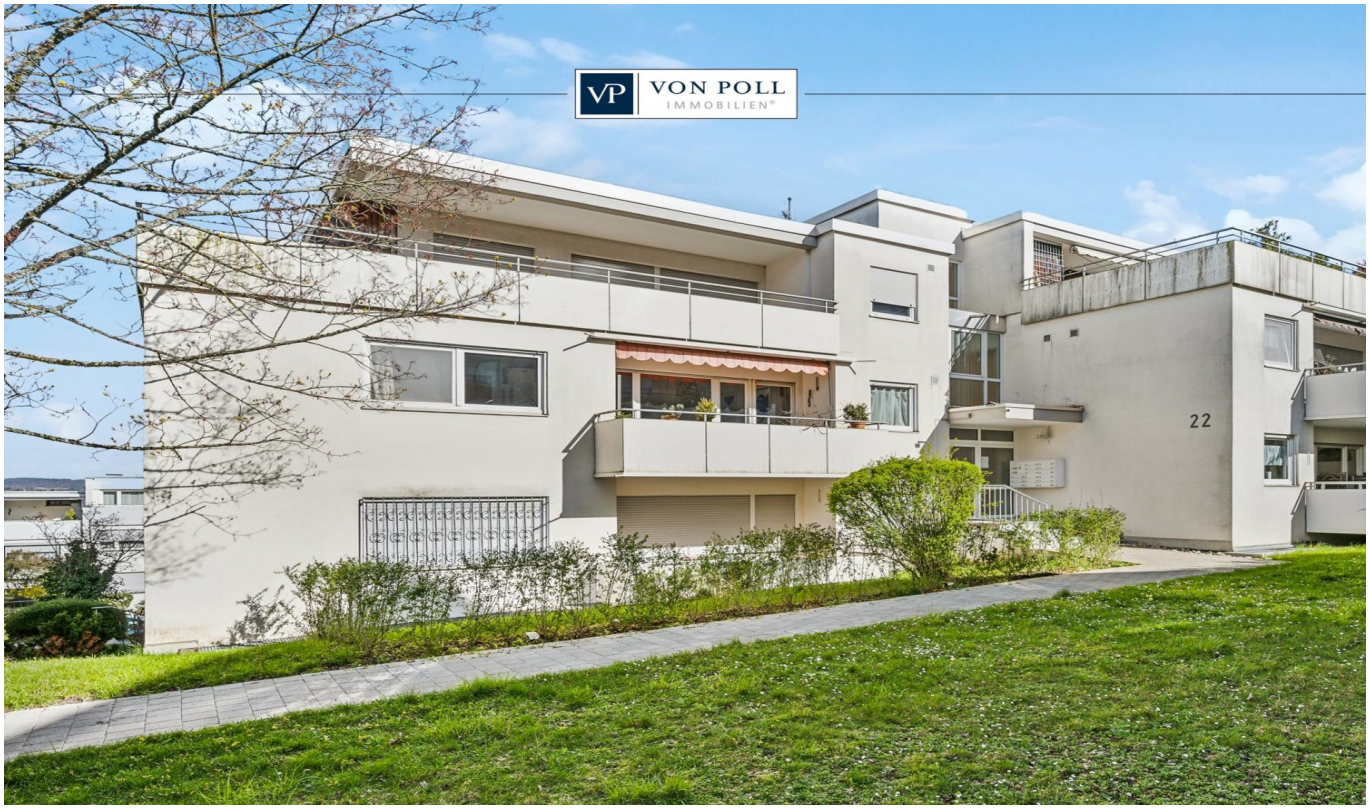
Stuttgart – Heumaden

Geräumige Terrassenwohnung mit Erholungswert

Property ID: 24081008



PURCHASE PRICE: 267.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 71 m^2 • **ROOMS:** 2

Property ID: 24081008 - 70619 Stuttgart – Heumaden

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

Property ID: 24081008 - 70619 Stuttgart – Heumaden

At a glance

Property ID	24081008
Living Space	ca. 71 m²
Available from	According to the arrangement
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	267.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24081008 - 70619 Stuttgart – Heumaden

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	FERN
Energy certificate valid until	22.11.2027
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	142.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	E

Property ID: 24081008 - 70619 Stuttgart – Heumaden

The property

Property ID: 24081008 - 70619 Stuttgart – Heumaden

The property

Property ID: 24081008 - 70619 Stuttgart – Heumaden

The property

Property ID: 24081008 - 70619 Stuttgart – Heumaden

The property

Property ID: 24081008 - 70619 Stuttgart – Heumaden

The property

Property ID: 24081008 - 70619 Stuttgart – Heumaden

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: 24081008 - 70619 Stuttgart – Heumaden

A first impression

Diese lichtdurchflutete, geräumige Terrassenwohnung befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage in Heumaden. Die Außenfläche umfasst knapp 70m² und verläuft quasi um die Wohnung herum. Bei passenden Wetterverhältnissen können Sie Ihren Wohnbereich auf die außergewöhnlich große Terrasse erweitern und die Ruhe genießen. Das Highlight ist allerdings nicht die Terrasse, sondern die wunderbare Aussicht Richtung Aichwald. Der Panoramablick ist bildhaft schön und vermittelt im Zusammenspiel mit der umgebenden Ruhe eine sehr ansprechende, entspannende Atmosphäre, ähnlich wie im Kurort. Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohneinheiten und ist über die gesamte Tiefe offen gestaltet. Bei Bedarf können Sie mit relativ wenig Aufwand ein zweites oder vielleicht noch ein drittes Zimmer abtrennen, um das Raumkonzept Ihren Wünschen entsprechend zu gestalten. Im Eingangsbereich befindet sich das Gäste-WC, sowie die Garderobe. Über den Flur erreichen Sie die Küche sowie das Wohnzimmer. Der Wohnraum ist durchgehend offen gestaltet und mit einem gut erhaltenen Parkettboden geschmückt. Die Trennung zum Schlafbereich wird durch einen Einbauschrank abgebildet. Zwei große Fensterelemente mit Schiebetüren zu beiden Seiten sorgen über den Tag hinweg für beste Lichtverhältnisse und erleichtern die Logistik, wenn Sie mal eine Grillparty veranstalten. Das Badezimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet und wurde vor rund zehn Jahren erneuert. Ein Ankleidebereich vor dem Badezimmer erhöht den Nutzwert, wobei auch eine Erweiterung des Badezimmers angedacht werden kann. Auch die Küche befindet sich in einem guten Zustand und ist etwa zehn Jahre alt. Die Einbauten bieten viel Staufläche und es steht ein Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Falls Sie den Platz anderweitig nutzen möchten, steht im Untergeschoss eine Waschküche zur Verfügung. Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem ordentlichen Erhaltungszustand und kann mit überschaubaren Renovierungsmaßnahmen direkt bezogen werden. Zwei zugehörige Abstellräume im Untergeschoss sowie ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage runden das Angebot ab.

Property ID: 24081008 - 70619 Stuttgart – Heumaden

All about the location

Der Stadtteil Heumaden liegt südöstlich von Stuttgart und befindet sich auf einem Höhenrücken am Nordrand der Filderebene. Von hier hat man eine schöne Aussicht ins Neckartal, umgeben von Wäldern und Wiesen. Nur wenige Häuserblocks entfernt befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und verschiedene Restaurants. Heumaden liegt verkehrsgünstig zwischen dem Stuttgarter Zentrum und dem Stuttgarter Flughafen und ist sehr gut mit den Stadtbahnlinien U7, U8 und U15 sowie verschiedenen Buslinien zu erreichen. Freizeitbegeisterte profitieren von der naturnahen Lage und einem Waldsportpfad. Das Wohngebäude befindet sich in einer ruhigen, verkehrsarmen Seitenstraße. Die nächste Bushaltesttelle (Linien 65, N7) ist nur wenige hundert Meter entfernt. Der Stadbahnanschluss zu den Linien U7, U8 und U15 ist ca. 15 Minuten entfernt.

Property ID: 24081008 - 70619 Stuttgart – Heumaden

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 142.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Property ID: 24081008 - 70619 Stuttgart – Heumaden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44 Stuttgart
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com