

Stuttgart - Bergheim

# Reiheneckhaus mit Ausbaureserven – familienfreundlich, gepflegt, sonniger Garten

Property ID: 26081001



PURCHASE PRICE: 670.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 486 m<sup>2</sup>

**Property ID: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim**

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

Property ID: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## At a glance

Property ID	26081001	Purchase Price	670.000 EUR
Living Space	ca. 123 m <sup>2</sup>	House	Two-family house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2008
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1952	Usable Space	ca. 62 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Garage	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final Energy Demand	152.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.06.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1952

Property ID: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## The property



Property ID: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## The property



Property ID: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## The property



Property ID: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## The property



Property ID: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## The property



Property ID: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## The property



Property ID: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## The property



Property ID: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## The property



### 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



Property ID: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## Floor plans





www.von-poll.com

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: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim**

## **A first impression**

**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.**

**Property ID: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim**

## All about the location

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.

**Property ID: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim**

## Other information

**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: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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