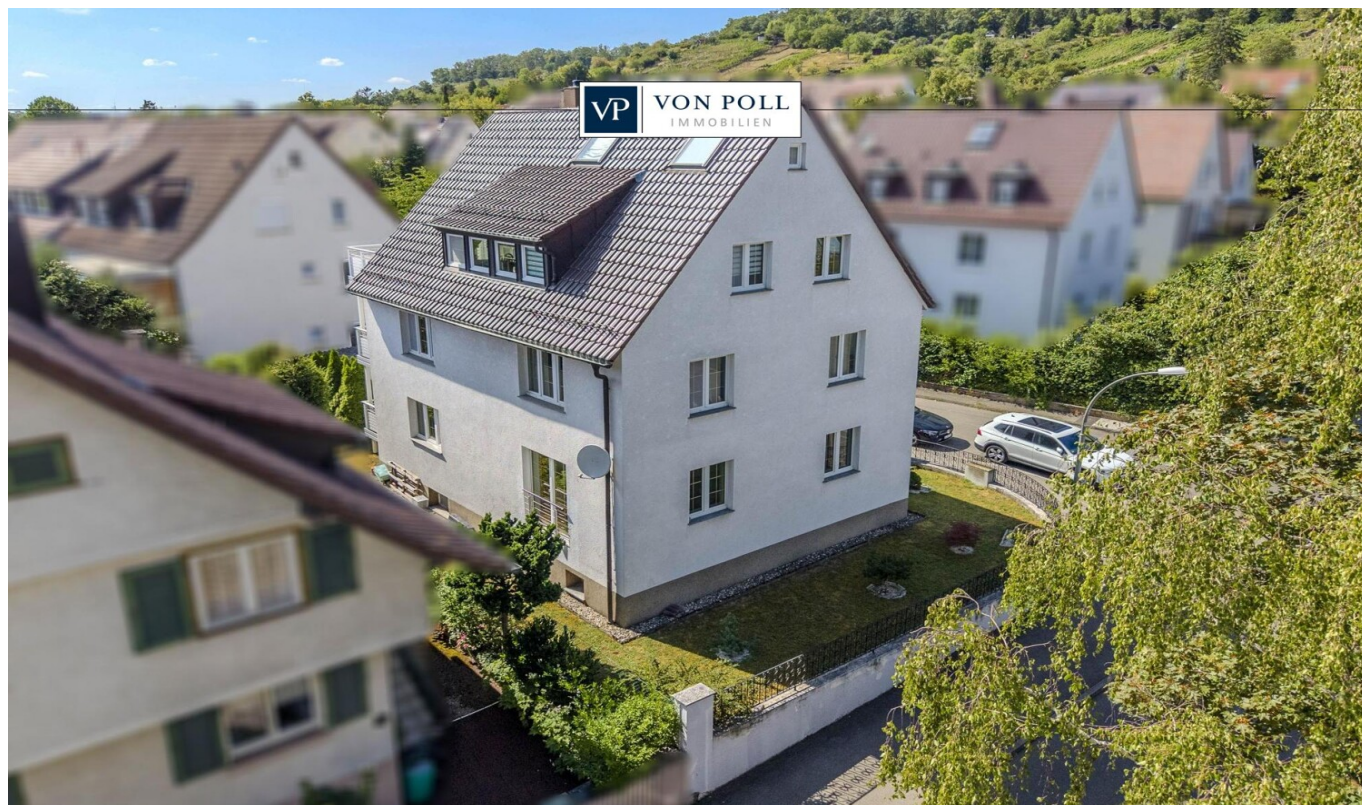


Stuttgart / Feuerbach - Feuerbach

Dreifamilienhaus in begehrter Feuerbacher Wohnlage – frei und vielseitig nutzbar

Property ID: 26081026



PURCHASE PRICE: 990.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 215 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 278 m²

Property ID: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach - Feuerbach

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

Property ID: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach - Feuerbach

At a glance

Property ID	26081026
Living Space	ca. 215 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1955
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	990.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach - Feuerbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	28.02.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	111.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach - Feuerbach

The property



Property ID: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach - Feuerbach

The property



Property ID: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach - Feuerbach

The property



Property ID: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach - Feuerbach

The property



Property ID: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach - Feuerbach

The property



Property ID: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach - Feuerbach

The property



Property ID: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach - Feuerbach

The property



VON POLL
IMMOBILIEN



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 | www.von-poll.com/stuttgart

Property ID: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach - Feuerbach

A first impression

In beehrter Wohnlage von Stuttgart-Feuerbach präsentiert sich dieses außergewöhnlich gepflegte Dreifamilienhaus mit rund 215 m² Wohnfläche. Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihren hervorragenden Erhaltungszustand, sondern auch durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und eine durchdachte Aufteilung.

Die drei Wohneinheiten sind bereits nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt und bieten dadurch maximale Flexibilität. Ein weiterer besonderer Vorteil: Keine der Wohnungen ist derzeit vermietet. Das gesamte Haus wird frei von Mietverhältnissen übergeben, sodass Ihnen sämtliche Möglichkeiten von Anfang an offenstehen.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon und schafft damit einen angenehmen privaten Außenbereich. Ergänzt wird das Angebot durch einen kleinen Garten sowie zwei Stellplätze.

Ein besonderes Highlight ist die Dachgeschosswohnung, die als Maisonette gestaltet wurde. Der direkte Zugang zur Bühne schafft zusätzlichen Raum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, ob als Homeoffice, Hobbyraum, Atelier oder großzügige Abstellfläche. Diese besondere Gestaltung verleiht der Wohnung einen ganz eigenen Charme.

Besonders hervorzuheben ist der ausgezeichnete Pflegezustand der Immobilie. Das Gebäude wurde über viele Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert und mit großer Sorgfalt instand gehalten. Sowohl das Dach als auch die Fassade sind vollständig isoliert und tragen damit zu einem zeitgemäßen energetischen Standard des Gebäudes bei. Zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, unter anderem an Dach, Fassade, Fenstern, Heizungsanlage sowie den Wohnungen selbst, sorgen dafür, dass sich das Haus heute in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand präsentiert.

Die Kombination aus bereits aufgeteilten Wohneinheiten, der vollständigen Leerstandssituation und dem hervorragenden Erhaltungszustand macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt. Ob zur Eigennutzung, für mehrere Generationen oder zur individuellen Gestaltung der einzelnen Wohnungen, dieses Haus bietet vielfältige Perspektiven und Raum für unterschiedlichste Wohnkonzepte.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Property ID: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach - Feuerbach

All about the location

Die Immobilie liegt in einer attraktiven und angenehm ruhigen Wohnlage von Stuttgart-Feuerbach im Bereich Lemberg/Föhrich. Das gewachsene Wohnumfeld, die verkehrsberuhigte Tannenäckerstraße und die Nähe zu zahlreichen Grünflächen verleihen der Lage einen besonders angenehmen Wohncharakter.

Das Umfeld zeichnet sich durch eine gewachsene und aufgelockerte Bebauung sowie die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Grün- und Erholungsflächen aus. Besonders der nahegelegene Lemberg und das Naturschutzgebiet bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert und laden zu Spaziergängen und Aktivitäten im Grünen ein.

Auch die Infrastruktur des täglichen Lebens ist sehr gut. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Das Zentrum von Feuerbach bietet darüber hinaus ein vielseitiges Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Verschiedene Bus- und Stadtbahnverbindungen sowie der Bahnhof Stuttgart-Feuerbach mit Anschluss an das S-Bahn-Netz ermöglichen eine schnelle und komfortable Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt und in weitere Stadtteile. Auch mit dem Pkw besteht eine gute Anbindung an das Stuttgarter Stadtgebiet und die umliegende Region.

Für Sport und Freizeit stehen neben den zahlreichen Grün- und Waldflächen auch der Sportpark Feuerbach sowie weitere Freizeitangebote in der Umgebung zur Verfügung.

Die Lage verbindet damit auf besondere Weise ruhiges und naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer sehr guten städtischen Infrastruktur – eine attraktive Kombination innerhalb des Stuttgarter Stadtgebiets.

Property ID: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach - Feuerbach

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 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: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach - Feuerbach

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