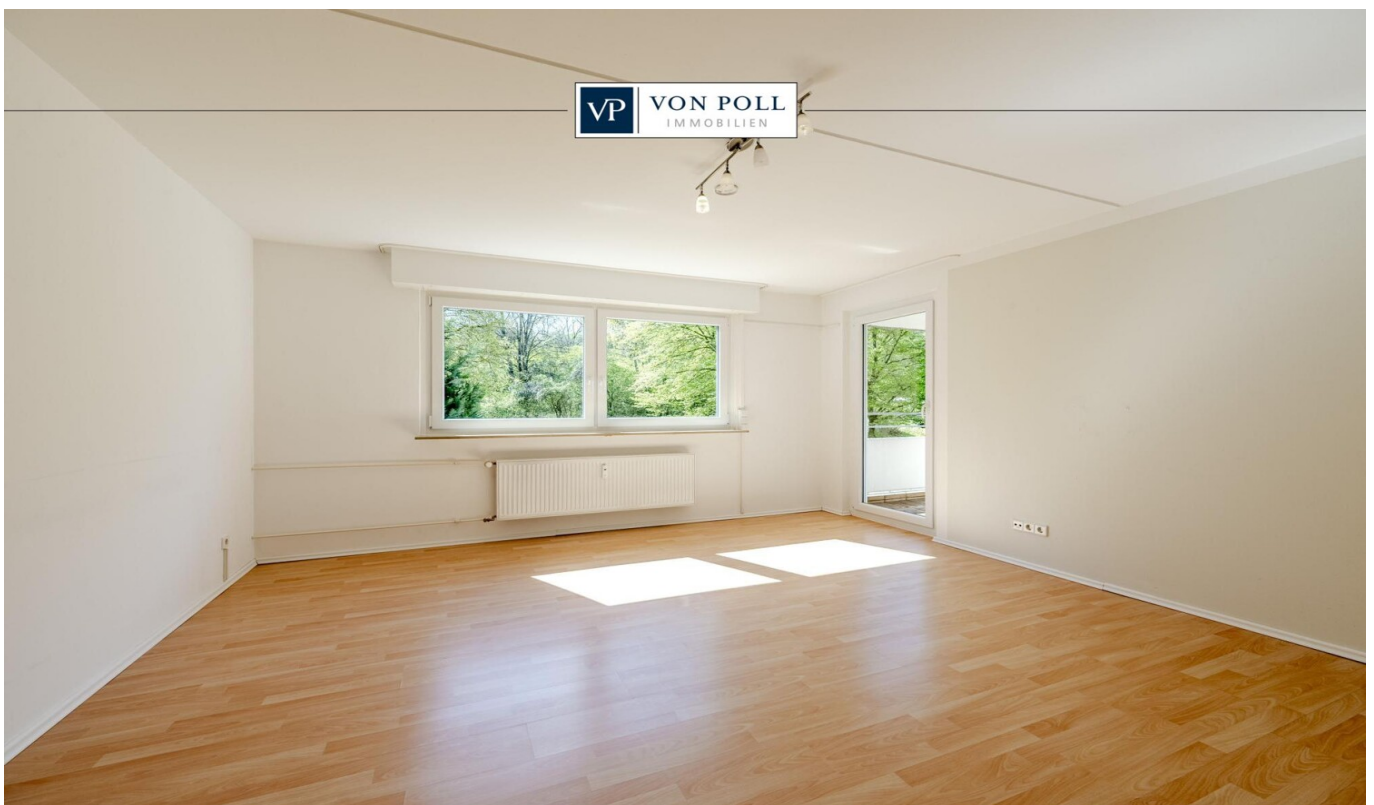


Stuttgart - Feuerbach

Helle 3,5-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und Garage

Property ID: 26081005



PURCHASE PRICE: 330.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 26081005 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

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

Property ID: 26081005 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

At a glance

Property ID	26081005	Purchase Price	330.000 EUR
Living Space	ca. 80 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1		
Rooms	3.5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2014
Year of construction	1969	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Garage, 20000 EUR (Sale)	Construction method	Solid
		Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26081005 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote		
Energy certificate valid until	17.05.2028	Final energy consumption	83.00 kWh/m ² a
Power Source	District heating	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 26081005 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

The property



Property ID: 26081005 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

The property



Property ID: 26081005 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

The property



Property ID: 26081005 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

The property



Property ID: 26081005 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

The property



Spezialplan, nicht maßstäblich

Property ID: 26081005 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

The property



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: 26081005 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

A first impression

Diese 3,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch eine Kombination aus Helligkeit, Ruhe und einer Aufteilung, die im Alltag einfach funktioniert.

Beim Eintreten entsteht direkt ein offenes, angenehmes Raumgefühl. Der Essbereich ist großzügig gestaltet und geht fließend in das Wohnzimmer über. Dadurch ergibt sich eine zusammenhängende Wohnfläche, die sowohl im Alltag als auch bei Besuch eine natürliche Aufenthaltsqualität bietet. Große Fensterflächen sorgen dafür, dass die Wohnung über den gesamten Tag hinweg sehr gut belichtet ist und eine freundliche, helle Atmosphäre entsteht.

Die Wohnung wurde im Jahr 2014 umfassend modernisiert. In diesem Zuge wurden sämtliche Bereiche überarbeitet, sodass sich die Einheit heute in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Die Wohnung verfügt über eine separate Küche mit Einbauküche in sehr gutem Zustand. Der Wohn- und Essbereich ist großzügig angelegt und bildet den zentralen Aufenthaltsort.

Ergänzt wird die Aufteilung durch zwei Schlafzimmer, die sich flexibel nutzen lassen. Eines der Zimmer bietet direkten Zugang zum Balkon und schafft damit eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Eine separate Toilette sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne stehen ebenfalls zur Verfügung.

Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist die Ausrichtung und die damit verbundene Ruhe. Der Balkon mit Südausrichtung bietet auf rund 5 m² eine angenehme Erweiterung des Wohnraums. Durch die Lage mit Blick ins Grüne, in

Richtung Park, entsteht eine spürbar abgeschirmte Situation, die sich deutlich vom üblichen städtischen Umfeld abhebt. Hier lassen sich sonnige Stunden ungestört genießen.

Die Wohnung vermittelt insgesamt ein sehr ausgewogenes Gesamtbild: Sie ist hell, klar geschnitten und wirkt in sich sehr stimmig.

Zusätzlichen Komfort bieten der Aufzug im Haus, 2 große Abstellräume außerhalb der Wohnung sowie die zur Wohnung gehörende Garage.

Die Wohnung ist nicht vermietet und steht zur sofortigen Nutzung zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen die Wohnung persönlich vorzustellen.

Property ID: 26081005 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

Details of amenities

- Einbauküche
- Balkon
- Garage
- Aufzug
- Abstellraum
- Kellerraum
- Trockenraum
- Fahrradkeller

Property ID: 26081005 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse am Rande von Stuttgart-Feuerbach, direkt am Waldrand. Durch die Lage am Ende der Straße und die unmittelbare Nähe zum Wald entsteht ein sehr grünes und vergleichsweise ruhiges Wohnumfeld, besonders angenehm für alle, die Wert auf Natur in der Nähe legen.

Die Infrastruktur ist sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken) sind in wenigen Minuten zu erreichen. Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung liegen ebenfalls im nahen Umfeld.

Die Anbindung ist praktisch. Mit den Stadtbahnlinien U6, U13 und U16 gelangt man in ca. 10–15 Minuten in die Stuttgarter Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der B10, B27 und der A81.

Für Freizeitaktivitäten ist die Lage ideal: Spazier- und Radwege beginnen direkt am Wald hinter dem Haus. Der Sportpark Feuerbach und der Höhenpark Killesberg sind mit dem Rad oder Auto schnell erreichbar.

Insgesamt bietet der Standort eine gute Mischung aus grüner, ruhiger Lage und solider städtischer Infrastruktur, ohne den Trubel der Innenstadt.

Property ID: 26081005 - 70469 Stuttgart - 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 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: 26081005 - 70469 Stuttgart - 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