

Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

Große Wohnung inkl. TG-Platz und 2 Balkone

Property ID: 26143025



PURCHASE PRICE: 378.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108 m² • ROOMS: 4.5

Property ID: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

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

Property ID: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

At a glance

Property ID	26143025
Living Space	ca. 108 m ²
Floor	1
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1972

Purchase Price	378.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	17.12.2028
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	105.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

The property



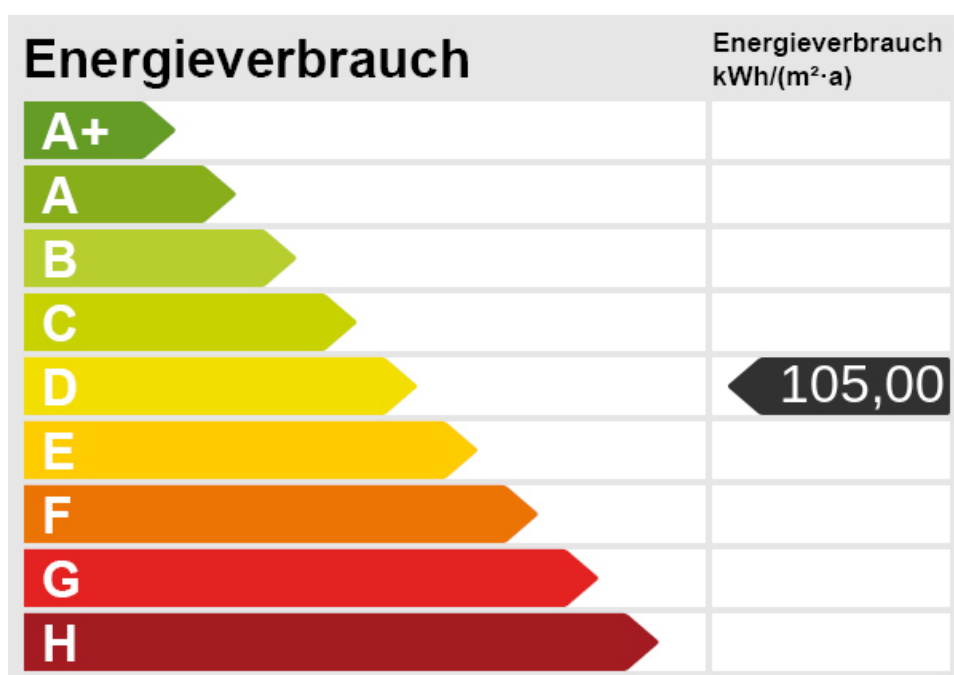
Property ID: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

The property



Property ID: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

The property



Property ID: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

The property

**WIR FINANZIEREN
ALLES – AUSSER
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,83% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,75% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,79% p.a.	3,90% p.a.
10 Jahre	3,75% p.a.	3,83% p.a.
30 Jahre	4,31% p.a.	4,41% p.a.

Stand 03.08.2026

**Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!**

Blume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP VON POLL
IMMOBILIEN®**

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

07152 - 90 71 13 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/leonberg

Property ID: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

A first impression

Nach nur wenigen Stufen gelangt man in die 108 m² große Wohnung im Hochparterre, die in den letzten Jahren stetig modernisiert wurde.

Direkt nach dem Betreten der Wohnung gelangt man in einen großzügigen Flur, der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus gelangt man in das Elternschlafzimmer mit Bad en Suite. Im Jahr 2026 wurden dort neue Sanitäranlagen und hochwertige Armaturen von Villeroy & Boch installiert.

Weiter kommt man in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der neben Esstisch und Stühle noch genügend Platz für eine große Wohnlandschaft bietet. Von dort aus gelangt man auf den Westbalkon, der mit einer Markise für optimalen Sonnenschutz an heißen Tagen ausgestattet und von viel Grün umgeben ist.

Die Küche verfügt über einen weiteren Balkon, der nach Norden ausgerichtet ist. Hier befindet sich eine praktische kleine Abstellkammer.

Im hinteren Bereich der Wohnung sind noch zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer, das 2010 mit den Marken Villeroy & Boch sowie Grohe modernisiert wurde.

Die Einbauküche von 2010 sowie der Tiefgaragenstellplatz sind im Angebotspreis mit enthalten !

Aktuell wird die Wohnung von einer 5-köpfigen Familie bewohnt, weshalb der Verbrauch und somit das Hausgeld etwas höher ausfallen. Zu beachten ist allerdings, dass jährlich ein Guthaben von ca. 1.200 Euro zurückgezahlt wird. Somit beträgt das effektive monatliche Hausgeld für die 5-köpfige Familie 468 Euro.

Property ID: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

Details of amenities

Highlights:

- 2 Balkone (Nord und West)
- großer Wohn- / Essbereich
- Einbauküche (2010)
- 2 Bäder und 2 WCs
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Duplexparker (oben)
- Fahrradraum
- Kellerraum

Modernisierungen:

- 2000 teilw. Fenster
- 2001 Heizungsanlage
- 2010 teilw. Fenster
- 2010 Küche
- 2010 Bad mit Villeroy & Boch sowie Grohe
- 2010 Bodenbeläge
- 2010 teilw. Heizkörper
- 2013 alle Türen in der Wohnung
- 2013 Tiefgarage (Decke)
- 2016 Heizungskessel
- 2016 Fassadenanstrich
- 2021 Balkonboden mit WPC Terrassendielen
- 2022 teilw. Heizkörper
- 2025 Fliesen im WC
- 2026 Sanitär im Bad en Suite mit Villeroy & Boch

Property ID: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

All about the location

Die Stadt Ditzingen mit seinen ca. 25.000 Einwohnern bietet alles für den täglichen Bedarf.

Der Teilort Hirschlanden befindet sich nur wenige Minuten von der Kernstadt Ditzingen City und verfügt über viele Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, einladende Gastronomie sowie Kindergärten und einer Grundschule, welche alle fußläufig vom Haus entfernt sind.

Der Anschluss der A81 liegt quasi vor der Tür und der Flughafen Stuttgart ist nur ca. 25 Autominuten entfernt. Die S-Bahnstation in Ditzingen erreicht man in nur wenigen Minuten mit dem Bus, um von dort aus mit den öffentlichen Verkehrsmitteln direkt in die Stuttgarter City zu gelangen.

Property ID: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

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: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg

Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0

E-Mail: leonberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com