

Ditzingen

# \* Bestandsimmobilie zur Wohnraumentwicklung - Starkes Wertsteigerungs- und Renditepotenzial \*

Property ID: 26152019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 1.472.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 499 m<sup>2</sup> • ROOMS: 18**

**Property ID: 26152019 - 71254 Ditzingen**

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

Property ID: 26152019 - 71254 Ditzingen

## At a glance

Property ID	26152019	Purchase Price	1.472.000 EUR
Living Space	ca. 499 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	18	Modernisation / Refurbishment	2025
Year of construction	1988	Construction method	Solid
Type of parking	12 x Underground car park	Equipment	Balcony

Property ID: 26152019 - 71254 Ditzingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	93.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.06.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 26152019 - 71254 Ditzingen

## The property



Property ID: 26152019 - 71254 Ditzingen

## The property



Property ID: 26152019 - 71254 Ditzingen

## The property



Property ID: 26152019 - 71254 Ditzingen

## The property



Property ID: 26152019 - 71254 Ditzingen

## The property



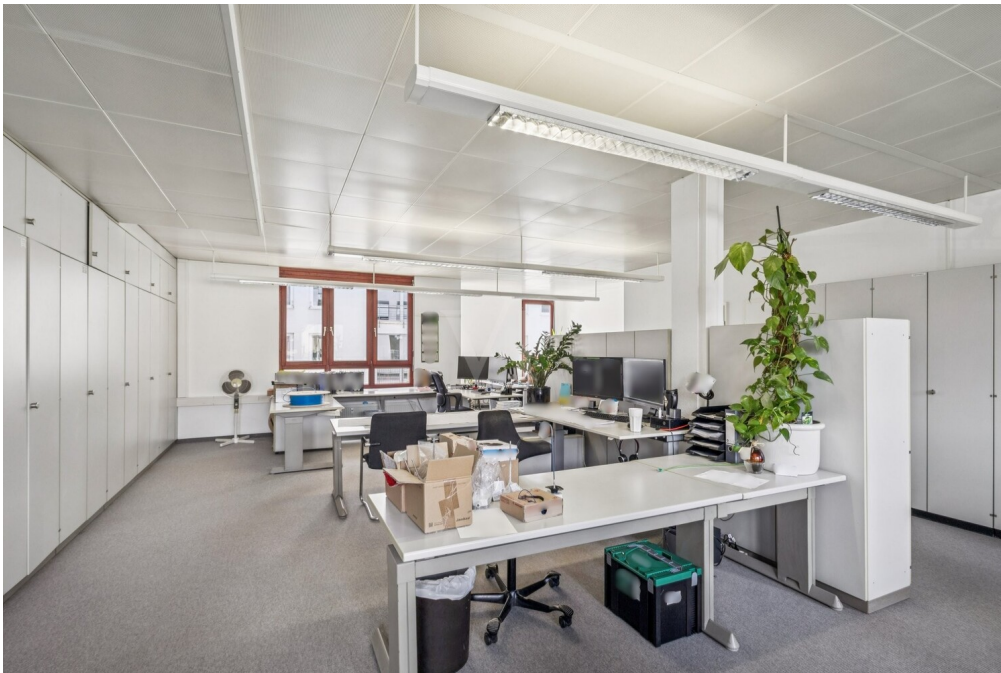
Property ID: 26152019 - 71254 Ditzingen

## The property



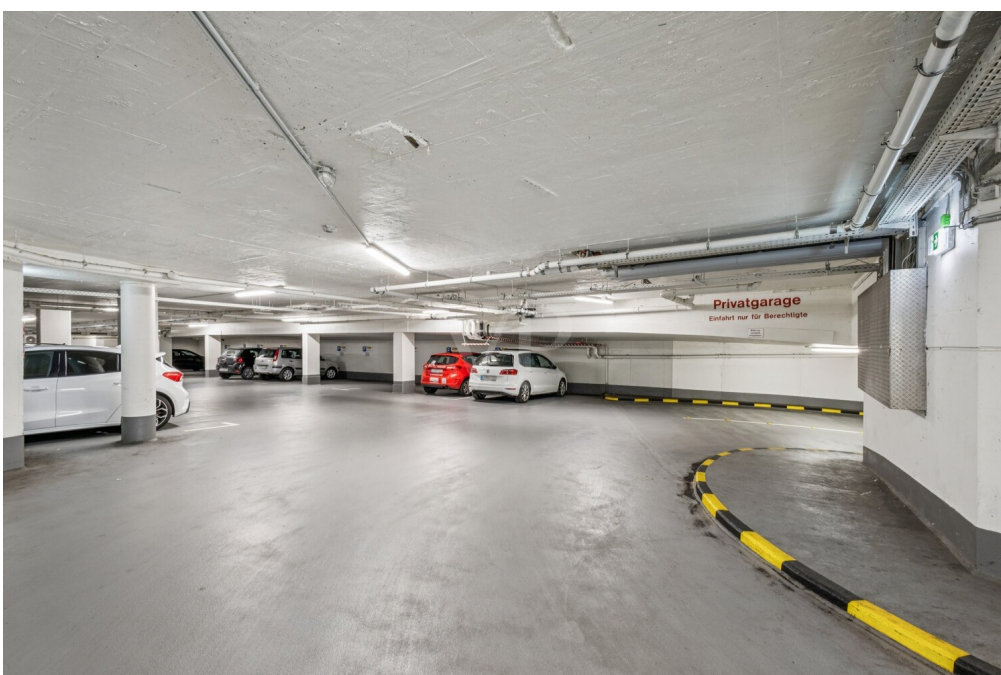
Property ID: 26152019 - 71254 Ditzingen

## The property



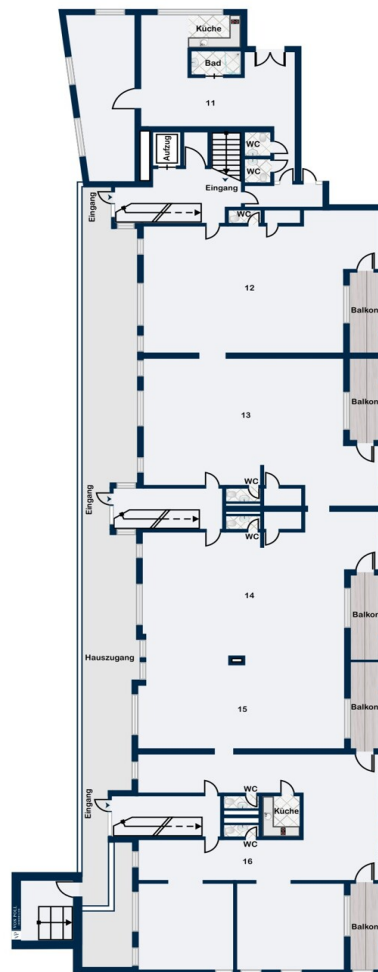
Property ID: 26152019 - 71254 Ditzingen

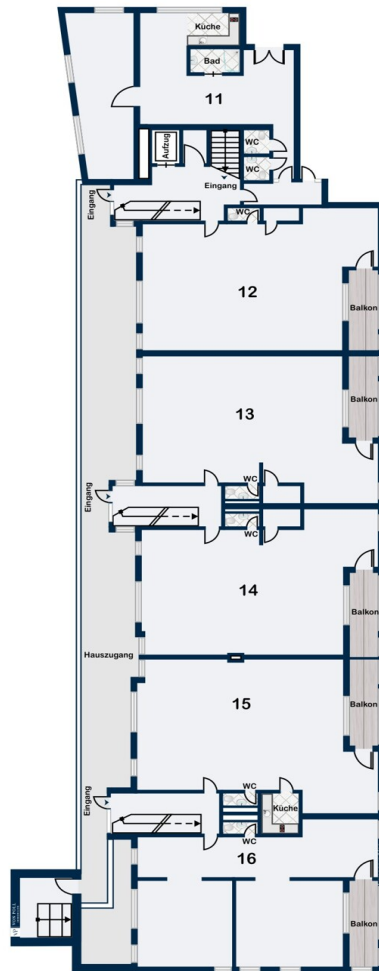
## The property

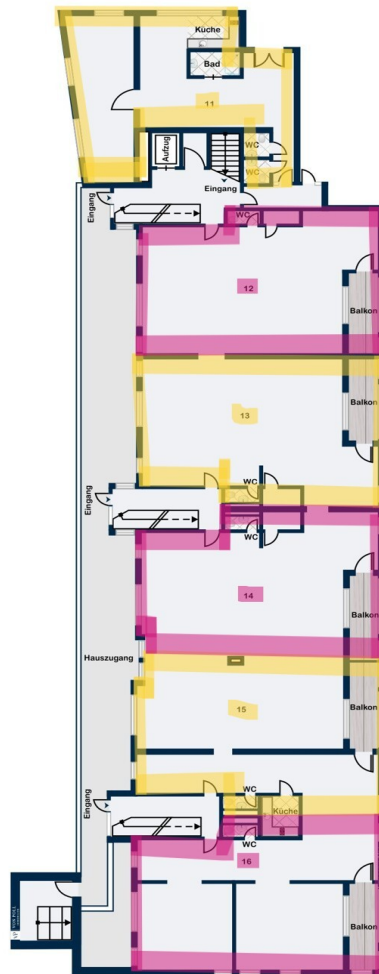


Property ID: 26152019 - 71254 Ditzingen

## 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: 26152019 - 71254 Ditzingen**

## **A first impression**

**\* Bestandsimmobilie zur Wohnraumentwicklung -  
Starkes Wertsteigerungs- und Renditepotenzial \***

Bei dem angebotenen Wohnungsportfolio handelt es sich um ein ehemaliges Großraumbüro, das in insgesamt sechs Wohneinheiten umgenutzt wird. Die Aufteilung der Einheiten besteht bereits.

Die Neuaufteilung, Planung sowie der Ausbau der Einheiten sind durch den Käufer vorzunehmen und ermöglichen dadurch maximale Flexibilität bei der Gestaltung und Positionierung des Projekts. Durch die Umwandlung in Wohnraum kann ein deutlicher Mehrwert geschaffen und das wirtschaftliche Potenzial der Immobilie nachhaltig gesteigert werden.

Jede Wohneinheit verfügt über zwei Tiefgaragenstellplätze, fünf der sechs Wohnungen bieten zudem einen großzügigen, überdachten Balkon. Ein Personenaufzug sorgt zusätzlich für einen komfortablen Zugang zu allen Einheiten, was die Immobilie für alle Altersgruppen interessant macht.

Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage bietet das Projekt attraktive Perspektiven für Investoren und Projektentwickler. Je nach Ausstattungsstandard und Vermarktungsstrategie ergeben sich interessante Möglichkeiten zur langfristigen Vermietung oder zum gewinnbringenden Einzelverkauf der Wohneinheiten.

Die absolut zentrale und dennoch sehr ruhige Lage macht dieses Portfolio besonders attraktiv.

Die Kombination aus Bestandsentwicklung, flexibler Projektgestaltung und Wertschöpfung macht dieses Objekt zu einer spannenden Opportunität mit nachhaltigem Renditepotenzial.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage in einem persönlichen Gespräch. Zögern Sie nicht und sprechen Sie uns an!

**Property ID: 26152019 - 71254 Ditzingen**

## **Details of amenities**

**\* 6 Wohneinheiten \***

- zwischen ca. 80-85 m<sup>2</sup>
- ehemals Großraumbüro
- werden vom Verkäufer als Wohnraum umgenutzt (Nutzungsänderung ist beantragt)
- Alle 6 Einheiten liegen nebeneinander und sind aktuell räumlich offen bzw. miteinander verbunden
- Die Trennwände zwischen den Wohnungen werden auf Kosten des Verkäufers gestellt
- Die Abtrennung und Aufteilung der einzelnen Räume kann vom Käufer gestaltet werden
- 5 der Einheiten haben einen schönen, überdachten West-Balkon

**\* 12 Tiefgaragenstellplätze \***

- Die Tiefgaragenplätze befinden sich im selben Gebäude
- Pro Wohneinheit können je 2 Tiefgaragenstellplätze zugeordnet werden

**\* Aufzug \***

**\* Gas- Zentralheizung \***

**\* Ruhige Innenstadtlage \***

**\* Modernisierungsmaßnahmen \***

- Ca. 2025 Renovierung der Wasser- und Abwasserleitungen
- Ca. 2025 Ausbesserungen an der Fassade
- Ca. 2024 Aufzugerneuerung
- Ca. 2024 Renovierung Treppenhäuser
- Ca. 2019/2020 Tiefgaragensanierung
- Ca. 2006 neuer Brennwertkessel für Gasheizung

**Property ID: 26152019 - 71254 Ditzingen**

## **All about the location**

**Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage der Stadt Ditzingen. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Struktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.**

**Durch die attraktive Stadtlage profitieren zukünftige Bewohner von einer hervorragenden Nahversorgung und einer hohen Wohnqualität. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls in komfortabler Entfernung und sind fußläufig erreichbar.**

**Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Anbindung an das regionale Straßennetz ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte. Besonders die Nähe zum Großraum Stuttgart macht den Standort zusätzlich attraktiv für Berufspendler.**

**Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und hoher Wohnraumnachfrage macht diesen Standort besonders interessant.**

**Property ID: 26152019 - 71254 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 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: 26152019 - 71254 Ditzingen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Nicole Ehrmann**

---

**Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg**

**Tel.: +49 7141 - 79 71 640**

**E-Mail: [ludwigsburg@von-poll.com](mailto:ludwigsburg@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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