

Stuttgart – Zuffenhausen

# Modernized old building flair: Spacious 3.5-room apartment with charm!

Property ID: 25079039



PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5

Property ID: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

- 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: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## At a glance

Property ID	25079039	Purchase Price	289.000 EUR
Living Space	ca. 68 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3		
Rooms	3.5		
Bedrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2025
Bathrooms	1	Condition of property	Modernised
Year of construction	1914	Construction method	Solid
		Equipment	Garden / shared use

Property ID: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	87.53 kWh/m²a
Energy certificate valid until	14.10.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## The property



Property ID: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## The property



Property ID: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## The property



Property ID: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## The property



Property ID: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## The property



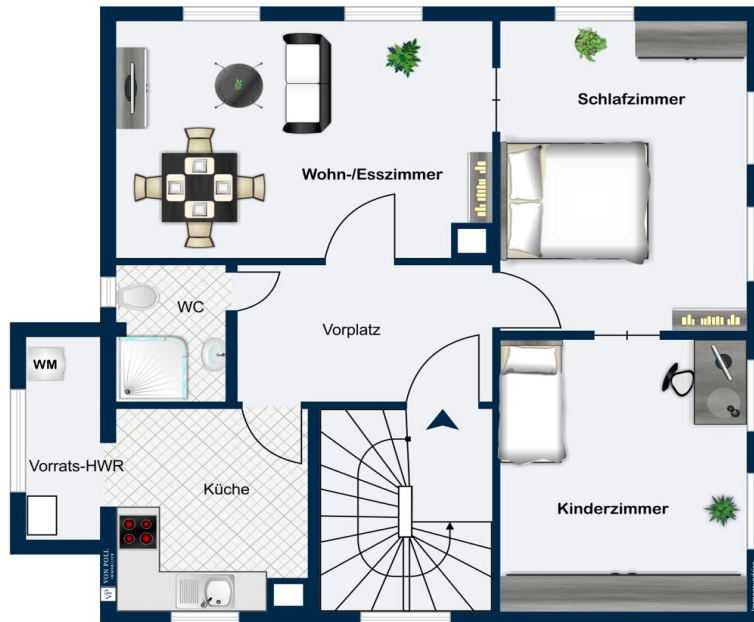
Property ID: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## The property



Property ID: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## 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: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## A first impression

Welcome to a living space that combines modern comfort with the charm of a carefully renovated period building. This apartment, originally built in 1914, has undergone extensive modernization and now presents itself in a contemporary and well-maintained manner. With approximately 68 square meters of living space, it offers ample room for a variety of lifestyles. The apartment features a total of four rooms, including three bedrooms that can be used flexibly – whether as a quiet retreat, a study, or children's rooms. The central living area forms the heart of the apartment and invites you to relax and socialize. The well-designed layout of all rooms ensures efficient use of space and a harmonious living environment. The bathroom was completely renovated in 2025 as part of the modernization. You can expect a contemporary ambiance with high-quality sanitary ware, attractive tiles, and modern fixtures. The apartment's interior design meets functional and modern standards. In addition to the bathroom, all living areas were also renovated, ensuring that all floors, walls, and electrical systems are up to date. Energy efficiency improvements have been continuously implemented over the years: The windows were last replaced in 2021 and partially replaced again as part of the modernization in 2025. The roof dates from 2009 and is in good condition. Individual floor heating was installed in 2017 and ensures efficient heat distribution in all rooms. The fixtures and fittings can be described as solid and practical, offering everything needed for comfortable living. The apartment is located in a well-maintained multi-family building. The location offers a successful blend of urban flair and excellent infrastructure. Shopping facilities, schools, kindergartens, and public transportation are all within easy reach. This makes the property attractive to both couples and families who prefer a central address while also benefiting from the advantages of a modernized period apartment. Currently, the apartment is unfurnished, allowing you to personalize it to your own taste. The existing layout provides ample space and allows for a wide range of furnishing options. See for yourself the advantages of this property and let us show you all the details during a personal viewing appointment. We look forward to presenting this offer to you and are happy to answer any further questions.

Property ID: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Details of amenities

Sanierungen:

Fenster 2021/2025

Dach 2009

Heizung 2017

Innenausbau inkl. Bad 2025

Property ID: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## All about the location

Stuttgart gilt als eine der lebenswertesten Städte Deutschlands und besticht durch seine herausragende Infrastruktur, eine stabile Wirtschaft sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot. Die Stadt verbindet urbanen Komfort mit naturnahen Erholungsmöglichkeiten und bietet Familien ein sicheres und förderliches Umfeld. Mit einer internationalen Bevölkerung und einem starken Fokus auf Bildung, Gesundheit und Mobilität präsentiert sich Stuttgart als idealer Standort für ein harmonisches Familienleben. Die wirtschaftliche Stärke, insbesondere im Bereich der Automobilindustrie und Forschung, sorgt für nachhaltige Wertsteigerungen auf dem Immobilienmarkt und schafft eine zukunftssichere Perspektive.

Im Stadtteil Zuffenhausen, der durch seine gelungene Mischung aus Wohn- und Industrieflächen geprägt ist, finden Familien ein besonders ausgewogenes Lebensumfeld. Die Nähe zu namhaften Arbeitgebern wie Porsche garantiert nicht nur wirtschaftliche Stabilität, sondern auch eine lebendige Nachbarschaft mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Zuffenhausen überzeugt durch seine ruhigen Wohnstraßen, zahlreiche Grünflächen und eine freundliche Gemeinschaft, die gerade für Familien ein Gefühl von Geborgenheit und Zusammenhalt schafft.

Die Umgebung bietet eine exzellente Auswahl an Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind: Von der Albert-Schweitzer-Schule über mehrere Kindergärten bis hin zu weiterführenden Schulen – alles ist in nur wenigen Minuten bequem zu erreichen. Die Nähe zu verschiedenen Apotheken, Ärzten und einem gastroenterologischen Zentrum gewährleistet eine umfassende medizinische Versorgung. Für aktive Familien stehen zahlreiche Sport- und Spielplätze sowie Parks wie die Max-Horkheimer-Anlage zur Verfügung, die zum gemeinsamen Verweilen und Bewegen im Freien einladen. Kulinarisch bereichert wird das Viertel durch eine Vielzahl an charmanten Cafés, Restaurants und Bars, die zum Genießen und Verweilen einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Buslinien sowie den S-Bahn-Stationen Salzwiesenstraße und Stuttgart-Zuffenhausen, die jeweils in etwa fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, kinderfreundliche und gut vernetzte Umgebung legen, bietet Stuttgart-Zuffenhausen eine ideale Kombination aus urbanem Komfort, naturnahem Wohnen und einer starken Gemeinschaft – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen

können.

Property ID: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 87.53 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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