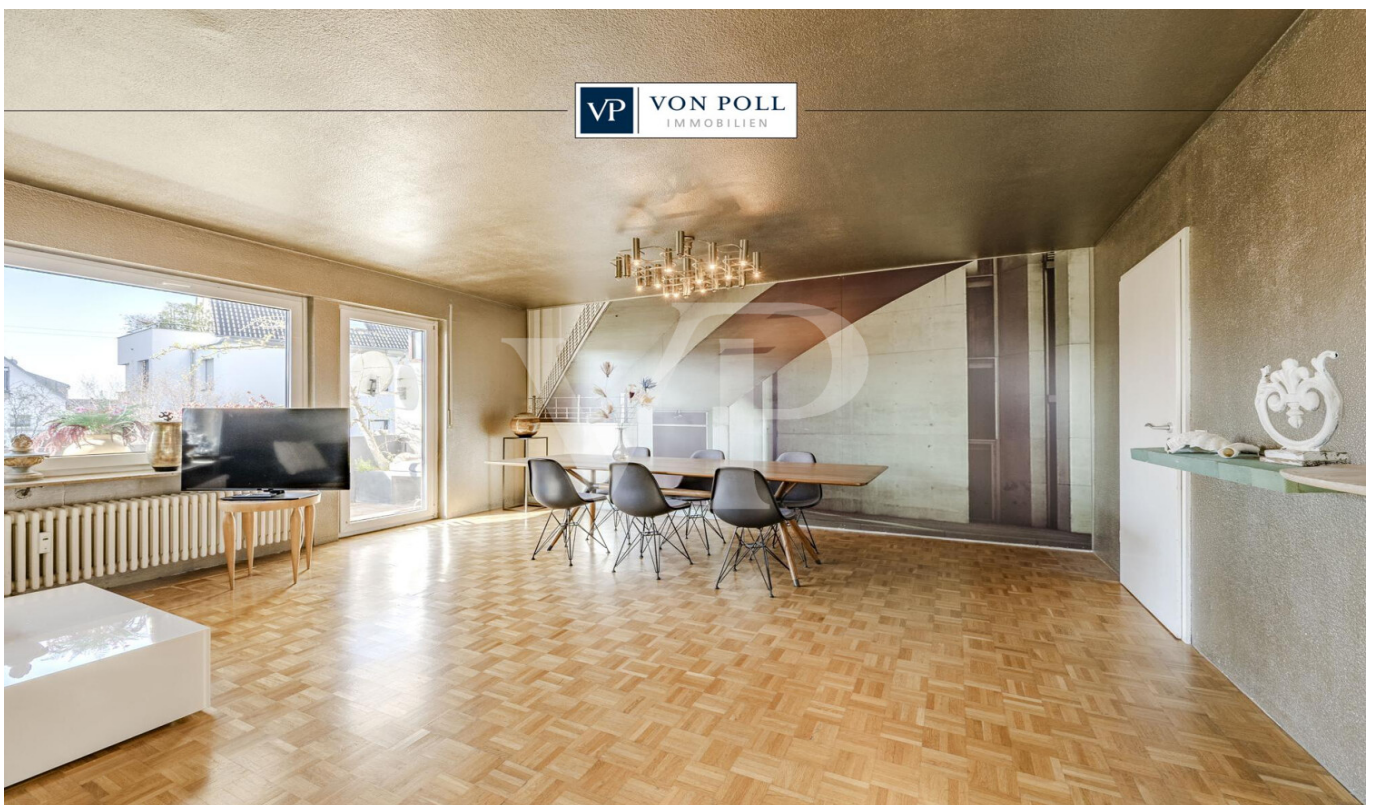


Filderstadt / Bernhausen

# Stilvolle 2,5 Zimmer-Wohnung mit zwei sonnigen Balkonen, großzügigem Wohnbereich und TG-Stellplatz!

*Property ID: 26079020*



**PURCHASE PRICE: 345.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5**

**Property ID: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

- 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: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## At a glance

Property ID	26079020	Purchase Price	345.000 EUR
Living Space	ca. 89 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2.5		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1973	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Underground car park	Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	93.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.06.2027	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## The property



Property ID: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## The property



Property ID: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## The property



Property ID: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## The property



Property ID: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## The property



Property ID: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## The property



Property ID: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## The property



Property ID: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## The property



Property ID: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

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

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

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

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## 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: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## A first impression

Diese außergewöhnlich gut geschnittene Erdgeschosswohnung vereint Großzügigkeit, Licht und stilvolle Details zu einem Wohnkonzept mit besonderem Charakter. Auf ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das sowohl durch seine Offenheit als auch durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Bereits die Diele empfängt Sie mit Klarheit und Struktur und führt in den beeindruckenden Wohn- und Essbereich – das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen hier für eine helle, freundliche Atmosphäre, während das Echtholz-Parkett eine warme Wohnlichkeit schafft. Der weitläufige Raum bietet ausreichend Platz für Wohnen, Essen und gesellige Abende und öffnet sich direkt zu einem der beiden Balkone.

Ein echtes Highlight sind die zwei Balkone mit Blick ins Grüne. Ob Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden am Abend – hier genießen Sie zusätzlichen Freiraum und eine angenehme Wohnqualität.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig gelegen und ebenfalls lichtdurchflutet. Der direkte Zugang zum zweiten Balkon sowie maßgefertigte Einbauschränke unterstreichen den komfortablen Charakter dieses Rückzugsortes.

Die separate Küche ist funktional und modern gestaltet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Das Badezimmer überzeugt mit zeitgemäßer Gestaltung und klarer Linienführung.

Das Gebäude aus dem Jahr 1973 wurde laufend instand gehalten und modernisiert. Wichtige Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Fassadendämmung sowie die

Erneuerung der Zentralheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima und eine solide Basis.

Besonders interessant: Die Wohnung wurde bislang sowohl eigengenutzt als auch erfolgreich als Airbnb vermietet – eine attraktive Option für Kapitalanleger oder flexible Eigennutzer.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen großzügigen Kellerraum sowie einen im Kaufpreis enthaltenen Tiefgaragenstellplatz.

**Property ID: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## Details of amenities

- \* Zwei Balkone \*
  - \* Moderne Einbauküche mit neuem Kühlschrank \*
  - \* Hochwertige Einbauten \*
  - \* Echtholz-Parkett \*
  - \* Tiefgaragenstellplatz im Preis inklusive \*
  - \* Schallschutz-Fenster \*
  - \* Kellerraum zur Wohnung \*
  - \* Aktuelle Nutzung ist Airbnb und Eigennutzung \*
  - \* Separater Wasch- und Trockenraum für die gemeinschaftliche Nutzung vorhanden \*
- Sanierungen/Renovierungen:
- Fenster
  - Fassade verputzt und gedämmt
  - Küche
  - Badezimmer Armaturen und Ausstattung
  - Heizung
  - Dach teilweise saniert

**Property ID: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## All about the location

Filderstadt Bernhausen ist eine Stadtteilgemeinde von Filderstadt und liegt etwa 15 Kilometer südlich von der Landeshauptstadt Stuttgart.

Der Stadtteil Bernhausen zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage aus. Er befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Stuttgart und profitiert von einer guten Anbindung an das Autobahnnetz, insbesondere an die Autobahn A8 und den Flughafen Stuttgart. Dadurch ist Bernhausen sowohl für Pendler als auch für Besucher leicht erreichbar.

Die Infrastruktur in Bernhausen ist gut ausgebaut. Die Stadtteilgemeinde verfügt über verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Ein bekanntes Einkaufszentrum in der Nähe ist das "Filder-Center", das eine Vielzahl von Geschäften und Dienstleistungen bietet.

**Property ID: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## 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 vorbehaltenlich 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: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## 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)