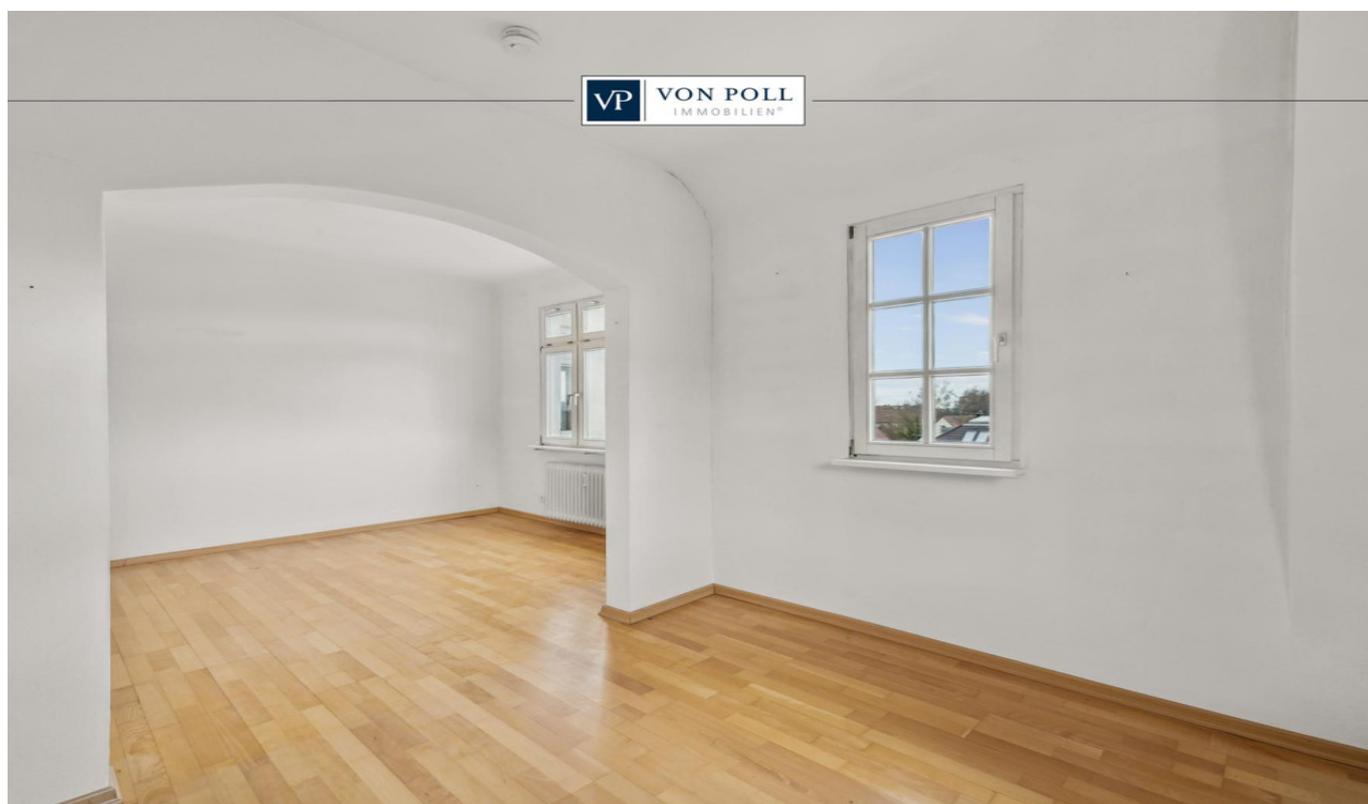


Stuttgart – Degerloch

# Gemütliche Wohnung mit hohem Wohlfühlfaktor

Número de propiedad: 24081002



PRECIO DE COMPRA: 410.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 70 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## De un vistazo

Número de propiedad	24081002
Superficie habitable	ca. 70 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Piso	2
Habitaciones	2.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1910
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	410.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2000
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	GAS	Demanda de energía final	202.70 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	04.08.2032	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## La propiedad



Número de propiedad: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## La propiedad



Número de propiedad: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## La propiedad



Número de propiedad: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## La propiedad



Número de propiedad: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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 Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | stuttgart@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Número de propiedad: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## La propiedad



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

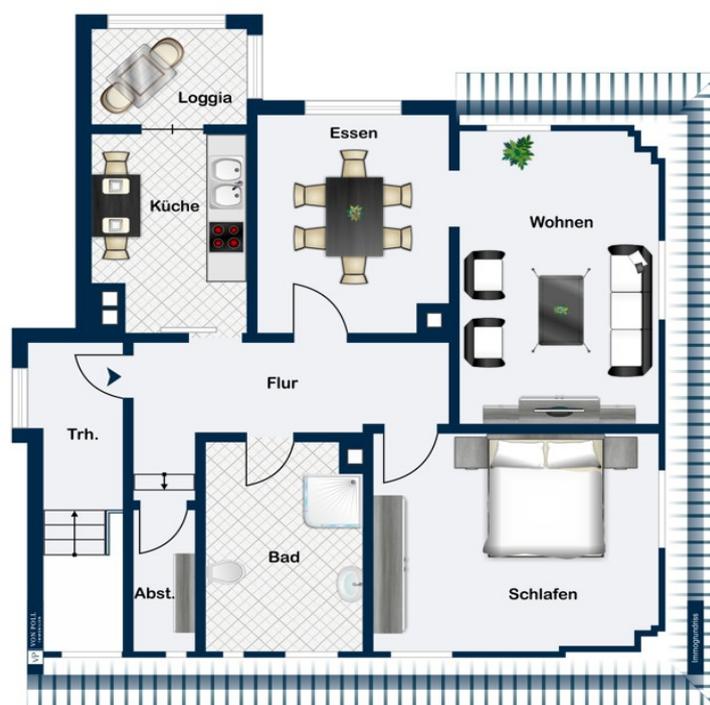
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Número de propiedad: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## Una primera impresión

Die durch uns zum Verkauf kommende 2,5-Zimmer-Wohnung im ersten Dachgeschoss (2. Etage) ist Teil eines wunderschönen Altbaus aus dem Jahr 1910. Die charmante Wohnung erstreckt sich über circa 70 Quadratmeter und befindet sich in bester Lage auf dem Stuttgarter Haigst. Die praktische Raumaufteilung und die optimale Nutzung des verfügbaren Platzes machen dieses Eigenheim zu einem überzeugenden Angebot. Besonders das geräumige Wohn- und Esszimmer fungiert als Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Eine offene Bogenstruktur trennt Wohn- und Essbereich geschickt voneinander, was eine angenehme Atmosphäre schafft und zugleich die räumliche Aufteilung betont. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Ausblick auf den Stuttgarter Fernsehturm. An der gemütlichen Küche grenzt die geschlossene Loggia an. Durch die Fenster gelangt genügend Licht in Essbereich und Küche, wodurch eine einladende Atmosphäre erzeugt wird. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2000 statt, somit befindet sich die Wohnung zwar in einem zeitgemäßen Zustand, bietet jedoch Potenzial für Renovierungen und individuelle Gestaltungsideen. Das Badezimmer mit Tageslicht besticht durch seine großzügige Größe und eine neue, nahezu bodentiefe Dusche. Weiße, moderne Fliesen lassen das Badezimmer noch heller und freundlicher wirken. Ein kleines Abstellzimmer neben dem Eingangsbereich der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum. Zur Immobilie gehören außerdem ein Kellerraum sowie ein Garagenstellplatz direkt vor dem Haus. Das Eigenheim eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine gemütliche Wohnung in einer der beliebtesten Lage Stuttgarts wertschätzen. Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie persönlich bei einem Besichtigungstermin!

Número de propiedad: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## Todo sobre la ubicación

Hoch über Stuttgart Haigst Das am Südrand gelegene Gebiet auf dem Haigst zählt aufgrund seiner hohen Aussichtslage mit einem beeindruckenden Blick auf die Stadt und der durchgrünten Umgebung zu den erstklassigen Wohnlagen in Stuttgart. Die Stuttgarter Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in ca. 10 Minuten. Der öffentliche Nahverkehr ist mit mehreren Haltestellen in fußläufiger Entfernung gut angebunden. Durch dieses Gebiet fährt die bekannte Zahnradbahn, die Stuttgart-Süd mit Degerloch verbindet. In der Nähe befindet sich der Fernsehturm, das Wahrzeichen von Stuttgart. In nächster Umgebung befinden sich Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Eine gute Anbindung an Degerloch ist gegeben, hier sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Als Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe der Turn- und Sportbund Stuttgart e.V. und der Sportverein Stuttgarter Kickers e.V., sowie der Sportverein Waldau e.V.

Número de propiedad: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 202.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Número de propiedad: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 Stuttgart  
E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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