

Stuttgart - Bergheim

# Reiheneckhaus mit Ausbaureserven – familienfreundlich, gepflegt, sonniger Garten

*Número de propiedad: 26081001*



PRECIO DE COMPRA: 670.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 123 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 486 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim**

- 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: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## De un vistazo

Número de propiedad	26081001
Superficie habitable	ca. 123 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1952
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	670.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2008
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 62 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural pesado	Demanda de energía final	152.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	25.06.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1952

Número de propiedad: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## La propiedad



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Número de propiedad: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim

## Planos de planta





Abstellraum

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: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim**

## Una primera impresión

Dieses gepflegte Wohnhaus in attraktiver Lage in Stuttgart-Bergheim bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien mit Kindern.

Derzeit verfügt das Haus über zwei abgeschlossene Wohneinheiten – eine Wohnung im Erdgeschoss und eine separate Einheit im Obergeschoss. Das Haus blickt auf eine gepflegte, familieninterne Nutzungsgeschichte zurück. Dadurch ermöglicht sich sowohl eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus als auch eine unkomplizierte Umwandlung in ein großzügiges Einfamilienhaus, mit überschaubarem Aufwand.

Der Gartenbereich ist ein echtes Highlight. Die großzügige, ebene Grünfläche mit Südausrichtung lädt zum Entspannen, Spielen und Genießen ein. Für Kinder bieten sich ideale Voraussetzungen zum Aufstellen von Spielgeräten, Planschbecken oder Trampolin. Gartenliebhaber profitieren von der praktischen Ausrichtung und den gut zugänglichen Logistikkwegen. Ein direkt angebundener Geräteschuppen sowie ein Abstellraum erhöhen den Nutzwert und eignen sich zum Unterstellen von Gartenmobiliar und Gerätschaften. Zwei Einzelgaragen gehören ebenfalls zum Objekt und sind bequem vom Garten aus zugänglich.

Besonders hervorzuheben ist das Erweiterungspotenzial: Baurechtlich besteht die Möglichkeit, das Haus um ein Dachgeschoss zu erhöhen sowie das Erdgeschoss in Richtung Garten zu erweitern. So lassen sich zusätzliche Wohnflächen schaffen – eine attraktive Perspektive sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung im Obergeschoss wurde im Jahr 2006 renoviert/ modernisiert und die Einheit im Erdgeschoss in 2016. Daher befinden sich Haustechnik, Sanitärinstallationen und Elektrik auf einem zeitgemäßen Stand. Die Heizung wird durch Solarthermie unterstützt.

Insgesamt bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen, um ein individuelles und zukunftsfähiges Zuhause zu gestalten und persönliche Wohnträume zu verwirklichen.

Gerne laden wir Sie zur Besichtigung ein, damit Sie den Charme und die Ausbaupotenziale persönlich erleben können.

**Número de propiedad: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim**

## **Todo sobre la ubicación**

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und familienfreundlicher Wohnlage im Stuttgarter Stadtteil Bergheim. Das gewachsene Wohngebiet ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern und überzeugt durch seine angenehme Nachbarschaft sowie eine sehr ruhige, verkehrsarme Umgebung. Das Wohnviertel wird nahezu ausschließlich von Anliegern befahren und bietet somit ein hohes Maß an Sicherheit und Lebensqualität – ideal für Familien mit Kindern.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend: Der nächste Stadtbahnanschluss ist in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleistet eine schnelle Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt sowie zu wichtigen Knotenpunkten der Region.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Familien profitieren zudem von einem guten Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen im Umfeld.

Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und zum Verweilen im Freien ein. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders lebenswert und nachhaltig attraktiv.

**Número de propiedad: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim**

## Otros datos

**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: 26081001 - 70499 Stuttgart - Bergheim**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Ralph Schenkel**

---

**Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart**

**Tel.: +49 711 - 24 83 749 0**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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