

Filderstadt / Bernhausen

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

Número de propiedad: 26079020



PRECIO DE COMPRA: 345.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 89 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5

**Número de propiedad: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

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

Número de propiedad: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	26079020
Superficie habitable	ca. 89 m <sup>2</sup>
Habitaciones	2.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1973
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	345.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	93.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	29.06.2027	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN

VON POLL  
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP

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)

Número de propiedad: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## 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: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## **Detalles de los servicios**

- \* **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**

**Número de propiedad: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## 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: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## **Contacto con el socio**

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

**Tobias Burkard**

---

**Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen**

**Tel.: +49 711 - 39 68 60 02**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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