

Stuttgart - Süd

# Immeuble de rapport entièrement loué – Investissement sûr dans un emplacement recherché à flanc de colline.

CODE DU BIEN: 24081032



PRIX D'ACHAT: 1.980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 459,14 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.131 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Une première impression**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>24081032</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 459,14 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pente</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1979</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>7 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>1.980.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison multifamiliale</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2024</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 459 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd

## Informations énergétiques

Chauffage	<b>Huile</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>18.12.2027</b>	Consommation finale d'énergie	<b>164.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1979</b>

CODE DU BIEN: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd

## La propriété



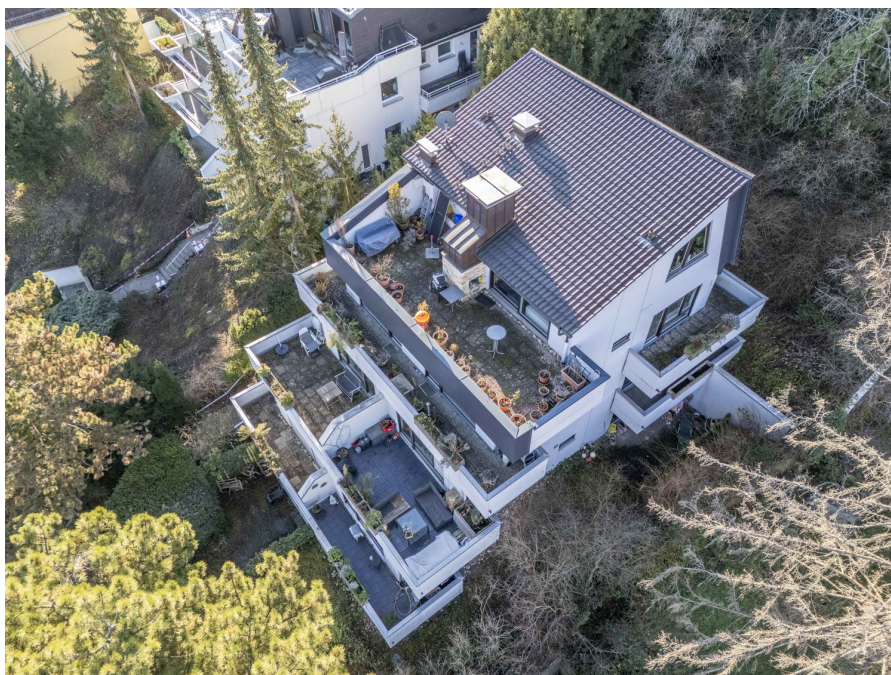
**CODE DU BIEN: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd**

## La propriété



CODE DU BIEN: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd

## La propriété



**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)

**CODE DU BIEN: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd**

## Une première impression

À vendre : un immeuble d'appartements bien entretenu, composé de sept unités, construit en 1979 et régulièrement modernisé au fil des ans. L'ensemble du complexe est en excellent état et est actuellement entièrement loué, garantissant ainsi des revenus stables. Les sept appartements sont répartis sur cinq étages et offrent tous des équipements modernes. Chaque appartement bénéficie d'une disposition fonctionnelle et de pièces lumineuses et accueillantes. L'agencement bien pensé convient aussi bien aux personnes seules qu'aux couples. Le penthouse, un duplex situé aux troisième et quatrième étages, offre une vue spectaculaire. Huit places de parking en garage assurent aux locataires un stationnement sécurisé, un atout majeur dans les zones résidentielles denses et un gage de qualité. Les résidents ont également accès à une buanderie et à un local de séchage, ainsi qu'à des espaces de rangement au sous-sol. Cet immeuble est idéal pour les investisseurs à la recherche d'un bien immobilier établi et bien entretenu. Son emplacement privilégié, son excellent état et le fait que tous les appartements soient loués en font un investissement sûr pour l'avenir. Les personnes intéressées sont invitées à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par elles-mêmes les atouts de ce bien. Cette opportunité unique offre un fort potentiel de revenus locatifs à long terme tout en maîtrisant les coûts grâce à l'excellent état du bâtiment et à ses récentes modernisations. Nous serions ravis de recevoir votre demande d'informations complémentaires ou d'organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Weinsteige im Stadtbezirk Süd, einer der begehrtesten Halbhöhenlagen Stuttgarts. Die Lage an einer Straße ohne Durchgangsverkehr, verbindet Ruhe und Wohnen im Grünen mit einem herrlichen Blick auf die Stuttgarter Innenstadt. Die Innenstadt ist bequem zu Fuß oder mit der berühmten „Zacke“ erreichbar.**

**Die Haltestelle „Pfaffenweg“ liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Von dort aus gelangen Sie in etwa vier Minuten zum Marienplatz oder zum Altplatz in Degerloch, wo ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen für den täglichen Bedarf verfügbar ist.**

**Die Lage kombiniert urbanes Leben mit einer hohen Lebensqualität und bietet ideale Voraussetzungen für Wohnen und Arbeiten in Stuttgart.**

**CODE DU BIEN: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 164.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**CODE DU BIEN: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Ralph Schenkel**

---

**Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart**

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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