

Stuttgart – Vaihingen

* Dachgeschosswohnung mit Bühne, Hobbyraum und TG-Stellplatz*

CODE DU BIEN: 24081009



PRIX D'ACHAT: 314.600 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88 m² • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

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

CODE DU BIEN: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24081009
Surface habitable	ca. 88 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1976
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 17000 EUR (Vente)

Prix d'achat	314.600 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2003
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m²
Aménagement	WC invités, Sauna, Balcon

CODE DU BIEN: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	19.10.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	193.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

La propriété



CODE DU BIEN: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

La propriété



CODE DU BIEN: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

La propriété



CODE DU BIEN: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

La propriété



CODE DU BIEN: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

La propriété



CODE DU BIEN: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

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

CODE DU BIEN: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

La propriété



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone shows a search filter page.

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

Une première impression

Die ansprechende Wohnung, welche eine Fläche von etwa 88 m² umfasst, ist Teil eines Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1976 erbaut wurde. Sie umfasst 2 Schlafzimmer, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Die Ausstattung ist von solider Qualität und wurde zuletzt im Jahr 2003 modernisiert. Die Beheizung erfolgt mittels einer effizienten Zentralheizungsanlage. Besonders hervorzuheben ist das Badezimmer, welches mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschbecken, einer Toilette und einem Fenster ausgestattet ist. Zusätzlich bietet die Wohnung einen separaten Bereich für die Waschmaschine sowie ein innenliegendes WC. Ein besonderes Highlight ist die Sauna, die auf einer direkt zugänglichen Bühne innerhalb der Wohnung zu finden ist. Die Küche wird ohne Einbaugeräte geliefert. Die Bodenbeläge bestehen aus hochwertigem Parkett und Fliesen, während die Fenster größtenteils originale, zweifach isolierverglaste Holzfenster sind. Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die sonnige Loggia mit angeschlossenem Abstellraum, welche sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus erreichbar ist. Darüber hinaus verfügt das Kinderzimmer über einen eigenen Balkon. Die Wohnung bietet zudem eine eigene Bühne, die direkt von der Wohnung aus begehbar ist. Zur weiteren Ausstattung gehören eine Gegensprechanlage sowie ein Hobbyraum im Gartengeschoss, der als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab. Insgesamt bietet die Wohnung vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, um ein behagliches Zuhause nach persönlichen Vorstellungen zu schaffen. Die günstige Lage innerhalb eines Mehrfamilienhauses und die flexible Raumgestaltung machen diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Familien, Paare oder Singles auf der Suche nach einem neuen Wohnort. Potenzielle Interessenten haben hier die Möglichkeit, ein solides Zuhause ganz nach ihren eigenen Wünschen zu gestalten.

CODE DU BIEN: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

Détails des commodités

- Raumhöhen von ca. 2,42 m (nur Schlaf- und Kinderzimmer mit Dachschrägen)
- Bad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette, Fenster, Waschmaschinenstellplatz
- Stellplatz in gemeinschaftlicher Waschküche
- separates, innenliegendes WC
- Sauna in der Bühne
- Küche ohne Einbauküche und Großgeräte
- Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
- Fenster: überwiegend 2-fach Iso-Glas-Holzfenster aus Baujahr
- manuelle Rolläden
- sonnige Loggia mit Abstellraum an Wohn- und Schlafzimmer
- Balkon am Kinderzimmer
- eigene Bühne von der Wohnung begehbar (Raumhöhe bis ca. 2,2 m)
- Heizkörper und Dachflächenfenster in der Bühne
- übergroßer Abstellraum im Kellergeschoss
- Gegensprechanlage
- wohnraumgleicher Hobbyraum im Gartengeschoss
- Tiefgaragenstellplatz (optional: 17.000 €)

CODE DU BIEN: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Rohr gehört dem flächengrößten Stuttgarter Stadtbezirk Vaihingen an. Das Naherholungsgebiet hat in dem Bereich Sport und Freizeit sehr viel zu bieten, denn der Bezirk verfügt über 27 Sportvereine. Außerdem ist der Bezirk mit einer eigenen Haltestelle an das Stuttgarter S-Bahn-Netz angebunden. Die S2 fährt alle 10 Minuten in die Richtung der Stuttgarter Innenstadt. Den Flughafen erreicht man mit dem ÖPNV in nur 10 Minuten und auch der Hauptbahnhof in Stuttgart ist gut zu erreichen. Mehrere Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in näherer Umgebung. Die Universität Stuttgart und weitere Hochschulen, sowie namenhafte Forschungseinrichtungen haben ihren Sitz in Vaihingen. Außerdem gibt es das Stadtbad, das Hallenbad Vaihingen und das im Sommer sehr gut besuchte Freibad Rosental. Auch lädt das Waldgebiet Rosental zu einer Wanderung in der Natur ein.

CODE DU BIEN: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 193.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

Contact

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

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44 Stuttgart
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com