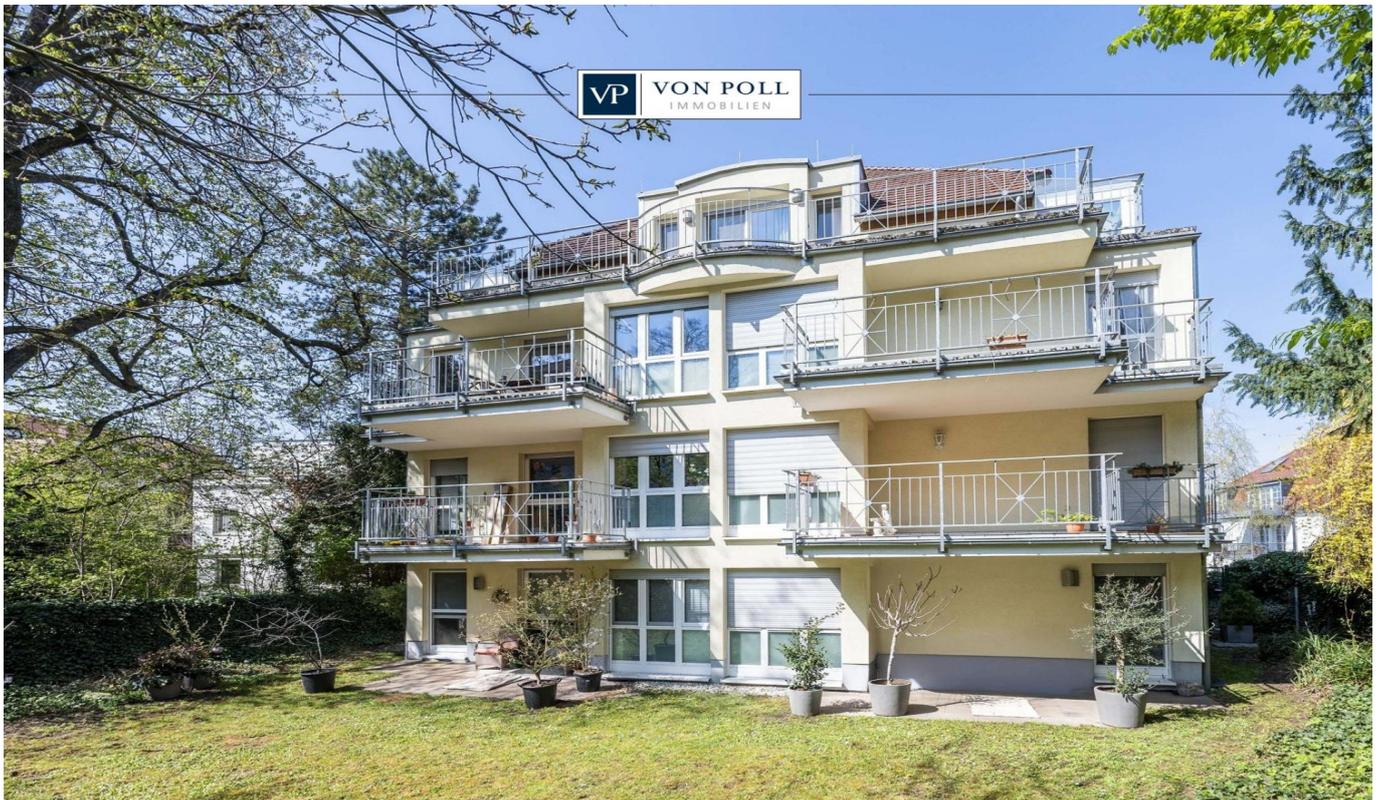


Stuttgart – Ost

# Top gepflegte Wohnung in begehrter Halbhöhenlage

CODE DU BIEN: 25081016



PRIX D'ACHAT: 709.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 109 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

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

CODE DU BIEN: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25081016
Surface habitable	ca. 109 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2002
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	709.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	93.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.01.2029	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## La propriété



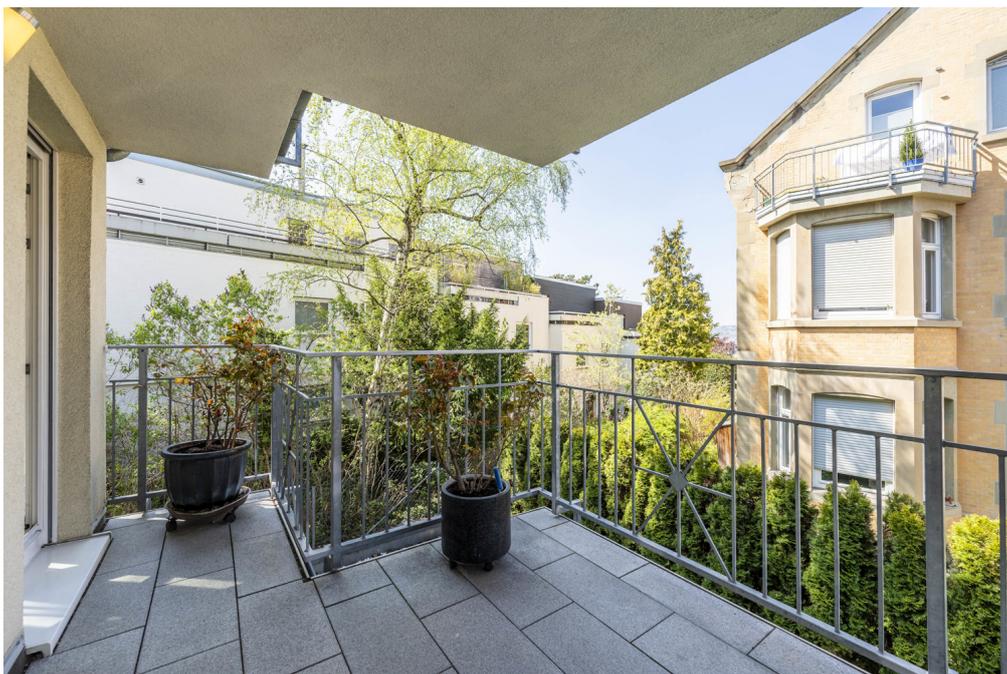
CODE DU BIEN: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## La propriété



### 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



CODE DU BIEN: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## Une première impression

Bei diesem Immobilienangebot handelt es sich um eine top gepflegte, altersgerechte Wohnung in sehr begehrter Halbhöhen-Aussichtslage. Das Wohngebäude wurde in den Jahren 2001/ 2002 in zweiter Baureihe erstellt und umfasst 7 Wohneinheiten.

Über eine komfortable Zufahrt können Sie Ihren PKW in der Tiefgarage abstellen und gelangen nach wenigen Schritten (6 Treppenstufen) zum Aufzug. Dieser hält direkt vor der Wohnungstüre, wodurch sich der Zugang auch im höheren Alter bequem gestaltet.

Die Eingangsdiele ist zum Wohnzimmer offen gestaltet. Durch den Lichteinfall vermittelt der Eingangsbereich eine freundliche Atmosphäre und bietet sehr gute Platzverhältnisse für Ihre Garderobe. Auch das Gäste-WC ist hier angeordnet.

Auf einer Fläche von knapp 40m<sup>2</sup> gehen Wohn- und Essbereich fließend ineinander über. Der Raum ist großzügig verglast mit bodentiefen Fenstern und verfügt über ein sehr ansprechendes Raumangebot zur individuellen Möblierung. Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und ein schöner Balkon vor dem Essbereich unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Die Küche ist direkt an den Essbereich angebunden. Kurze Wege erleichtern das Anrichten von Mahlzeiten, wobei Sie bei passenden Wetterverhältnissen, Ihr Frühstück auch schnell nach Draußen verlegen können. Die Einbauküche präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Zu den Merkmalen zählen hochwertige Arbeitsflächen, Stauraum, praktische Ablagen und vor allem der schöne Ausblick.

Durch eine verglaste Zwischentüre ist der Flurbereich zweigeteilt.

Unmittelbar hinter dem Durchgang befindet sich ein Abstellraum mit praktischen Einbauten und zusätzlichem Platz für Ihre Garderobe. Gegenüber befindet sich das Badezimmer.

Auch hier präsentiert sich die Ausstattung in einem sehr ordentlichen Pflegezustand, sodass mit Ausnahme von geschmacklichen Veränderungen, keine Neuerungen nötig sind.

Neben dem Bad ist ein Durchgangszimmer mit einem weiteren Balkon angeordnet, das sich bestens als Homeoffice eignet. Bei Bedarf kann der Raum auch abgetrennt werden. Beide Balkone sind jeweils ca. 10m<sup>2</sup> groß und nach Westen ausgerichtet. Von hier aus haben Sie Ausblick auf zwei wunderschöne Stadtvillen aus der Jahrhundertwende und zwischen den Häusern haben Sie Aussicht auf die Stuttgarter Innenstadt.

Im hinteren Bereich der Wohnung befindet sich das Schlafzimmer. Durch die Raumanordnung liegt das Zimmer sehr ruhig, sodass Sie auch bei offenem Fenster schlafen können. Der auf den Bildern ersichtliche Kleiderschrank passt maßgenau an die hintere Wand und kann auf Wunsch übernommen werden.

Insgesamt präsentiert sich das Wohngebäude samt Außenanlage in einem sehr ordentlichen Zustand. Ein großer Abstellraum mit Tageslicht im Untergeschoss rundet das Angebot ab.

CODE DU BIEN: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## Tout sur l'emplacement

Das Wohngebäude befindet sich in sehr begehrtter Lage, auf der Uhlandhöhe. Der Straßenzug befindet sich an der Grenze zwischen Stuttgart-Ost und der Stadtmitte. Fußläufig erreichen Sie die zentrale Innenstadt. Damit verbunden sind alle Vorzüge des Innenstadtlebens samt Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr.

Entlang der Straße haben Sie einen uneingeschränkten Blick auf die Stuttgarter Innenstadt. Die nähere Umgebung lädt zu gemütlichen Spaziergängen und zu Freizeitaktivitäten ein.

Ein vielfältiges Angebot an Restaurants, charmanten Straßencafés, verschiedene Bars sowie eine Eisdiele sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Auch die Staatsgalerie, die Landesbibliothek und weitere Bildungseinrichtungen erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

CODE DU BIEN: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.1.2029.

Endenergiebedarf beträgt 93.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## 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)