Stuttgart – Luginsland

Flexible Erdgeschoss-Maisonette mit sonnigem Balkon

CODE DU BIEN: 25081011

PRIX D'ACHAT: 353.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 102 m^2 • **PIÈCES:** 4

CODE DU BIEN: 25081011 - 70327 Stuttgart – Luginsland

- 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: 25081011 - 70327 Stuttgart – Luginsland

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25081011
Surface habitable	ca. 102 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	353.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Surface de plancher	ca. 7 m²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25081011 - 70327 Stuttgart – Luginsland

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	26.04.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	168.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25081011 - 70327 Stuttgart – Luginsland

La propriété

CODE DU BIEN: 25081011 - 70327 Stuttgart – Luginsland

La propriété

CODE DU BIEN: 25081011 - 70327 Stuttgart – Luginsland

La propriété

CODE DU BIEN: 25081011 - 70327 Stuttgart – Luginsland

La propriété

CODE DU BIEN: 25081011 - 70327 Stuttgart – Luginsland

La propriété

CODE DU BIEN: 25081011 - 70327 Stuttgart – Luginsland

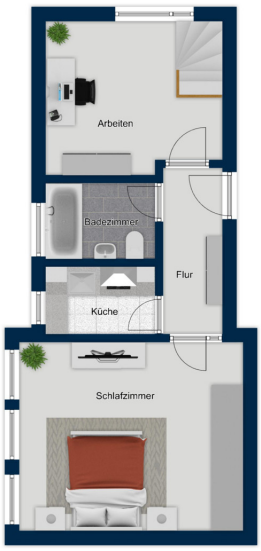
La propriété

CODE DU BIEN: 25081011 - 70327 Stuttgart – Luginsland

La propriété

CODE DU BIEN: 25081011 - 70327 Stuttgart – Luginsland

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: 25081011 - 70327 Stuttgart – Luginsland

Une première impression

Bei diesem Immobilienangebot handelt es sich im Grunde um zwei zusammengelegte Wohnungen im Erdgeschoss und Souterrain. Durch die Erschließung über eine innenliegende Treppe wird die Wohnung als Maisonette genutzt und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahre 1978 errichtete Mehrfamilienhaus umfasst fünf Wohneinheiten und präsentiert sich in einem ordentlichen Zustand. Bequem parken Sie Ihr Fahrzeug auf dem zugehörigen Stellplatz und gelangen nach wenigen Schritten zum Hauseingang. Der Zugang zur Wohnung erfolgt entweder über das Hochparterre oder über den zweiten Eingang im Souterrain. Im Eingangsbereich steht eine praktische Nische für Ihre Garderobe zur Verfügung. Das Wohnzimmer ist zur Gartenseite ausgerichtet. Der Raum ist gut geschnitten und verfügt über eine breite Fensterfront mit direktem Balkonzugang. Damit verbunden sind sehr angenehme Lichtverhältnisse und ein Ausblick ins Grüne. Unmittelbar vor dem Balkon befindet sich ein gepflegter, eingewachsener Gemeinschaftsgarten. Dieser eignet sich bestens für gesellige Grillabende mit den Nachbarn oder auch als Spielfläche für Kinder. Im hinteren Bereich der Wohnung befindet sich das Esszimmer mit Treppenabgang auf die untere Ebene. Zwischen den Räumen sind Badezimmer und Küche angeordnet. Die letzten Renovierungsarbeiten liegen einige Jahre zurück, sodass Ausgaben für Modernisierungen einkalkuliert werden sollten. Bis auf den Balkon ist der Grundriss der unteren Wohnebene identisch. Vor diesem Hintergrund finden Sie hier ein ca. 20m² großes Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer. Das vordere Durchgangszimmer kann flexibel genutzt werden, bspw. als Homeoffice oder Gästezimmer. Die Raumaufteilung eignet sich eher für Paare und/ oder junge Familien. Das Vorhandensein von 2 Bädern und 2 Küchen lässt Raum für Ideen und verleitet zu individuellen Umbauten und Nutzungskonzepten. Gerne laden wir Sie zur Besichtigung ein, sodass Sie sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten machen können. Anmerkungen zum monatlichen Hausgeld: Die Angaben beruhen auf der letzten Jahresabrechnung für das Jahr 2024. Im monatlichen Hausgeld ist die anteilige Rücklage in Höhe von 138,33 EUR enthalten

CODE DU BIEN: 25081011 - 70327 Stuttgart – Luginsland

Tout sur l'emplacement

Die Gartenstadt Luginsland gehört zu den östlichen Stadtteilen Stuttgarts und zählt zum Stadtbezirk Untertürkheim. Damit verbunden ist die unmittelbare Nähe zu Weinbergen, Feld- und Wanderwegen, was sicherlich für Freizeitaktivisten interessant ist. Luginsland befindet sich auf der Verbindungsstrecke zwischen Untertürkheim und Fellbach. Innerhalb weniger Fahrminuten gelangen Sie auf die B10 oder auf die B14. Dieser Lagevorteil ist für Pendler sehr praktisch, die auf dem Arbeitsweg antizyklisch fahren können. Für Familien mit Kindern ist sicherlich die fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten, Spielplätzen sowie zur Grundschule interessant. Sportbegeisterte können von verschiedenen Angeboten umliegender Vereine profitieren. In fußläufiger Nähe befinden sich traditionsreiche Weinkelterer, die zu Verkostungen einladen. Die Grabkapelle auf dem Württemberg sowie der Aussichtspunkt Rotenberg gehören zu begehrten Ausflugszielen und liegen fast vor der Haustüre.

CODE DU BIEN: 25081011 - 70327 Stuttgart – Luginsland

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 168.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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: 25081011 - 70327 Stuttgart – Luginsland

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