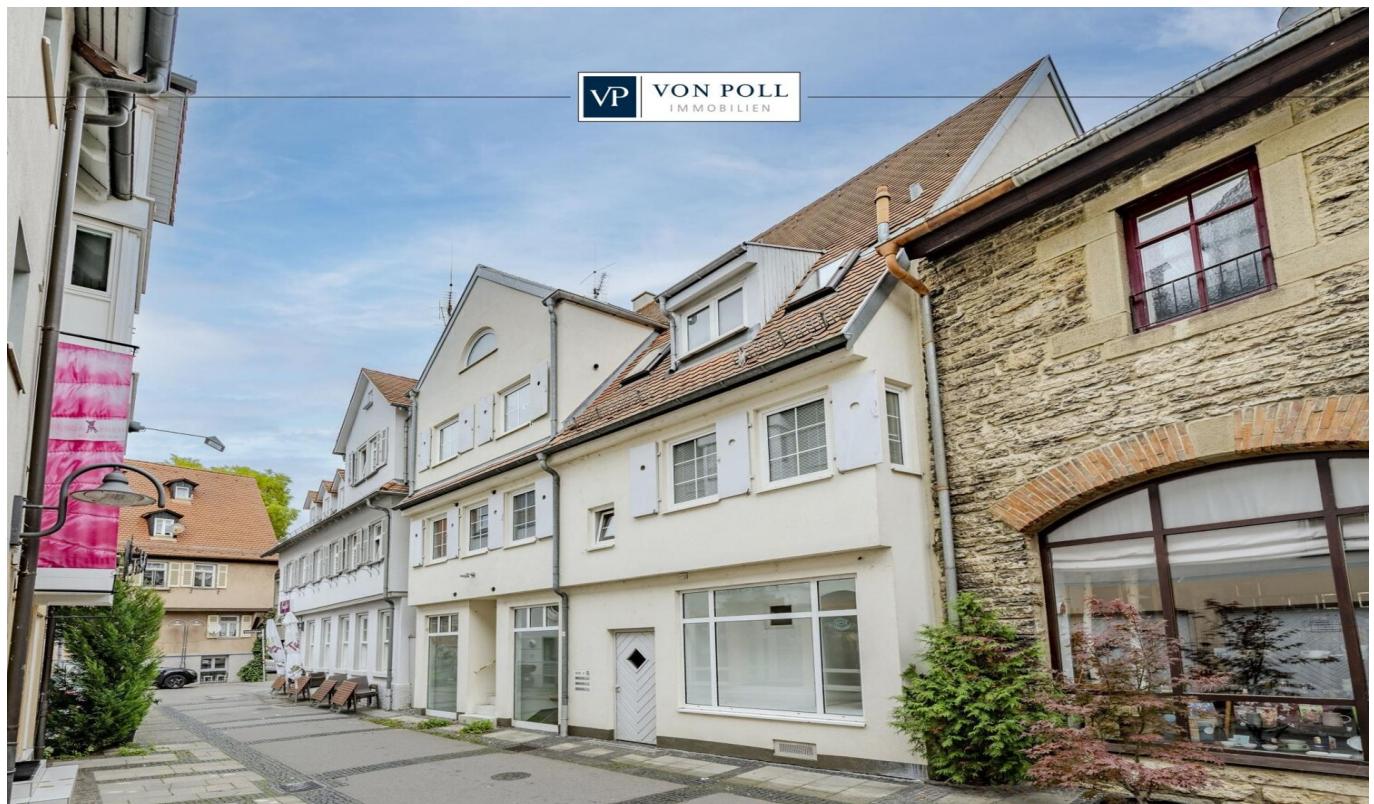


Stuttgart – Bad Cannstatt

## Emplacement de premier choix, perspectives prometteuses – votre investissement d'avenir

**CODE DU BIEN: 25081030**



**PRIX D'ACHAT: 698.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105,46 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 98 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

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

**CODE DU BIEN: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25081030	Prix d'achat	698.000 EUR
Surface habitable	ca. 105,46 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 31 m <sup>2</sup>
Année de construction	1999	Espace commercial	ca. 61.95 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 268 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, Balcon

**CODE DU BIEN: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La propriété



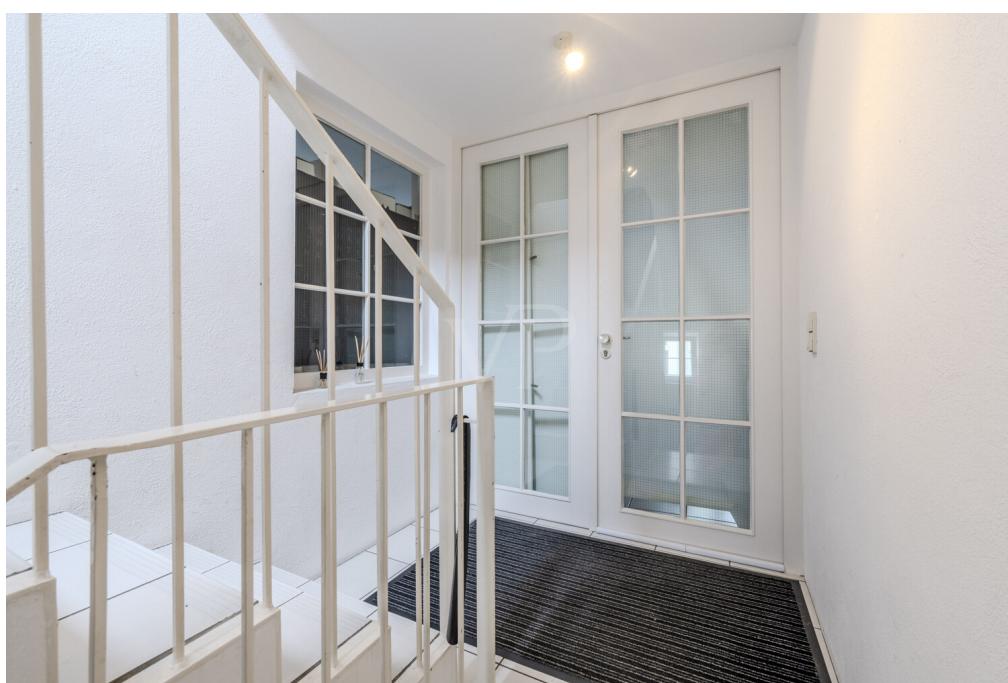
CODE DU BIEN: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | stuttgart@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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

**CODE DU BIEN: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt**

## Une première impression

Ce prestigieux immeuble résidentiel et commercial bénéficie d'un emplacement de premier choix ! La conjoncture économique favorable et l'excellente infrastructure locale offrent des conditions idéales pour un investissement durable et stable. Des surfaces intéressantes, une année de construction solide et un état général impeccable, sans travaux d'entretien différés, constituent une base solide pour un investissement sûr et prometteur. Le rez-de-chaussée et le sous-sol, initialement conçus comme un studio de photographie, ont récemment été utilisés comme espace commercial. Environ 94 m<sup>2</sup> de surface commerciale et annexe, incluant une terrasse, sont disponibles. Le premier étage comprend un bureau d'environ 69 m<sup>2</sup> avec balcon. Un appartement en duplex très attrayant, actuellement loué, d'environ 105 m<sup>2</sup>, également doté d'un balcon, occupe les premier et deuxième étages mansardés. L'agencement bien pensé permet une combinaison idéale de vie et de travail sous un même toit. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est en cours d'élaboration. Vous trouverez de plus amples informations dans notre brochure détaillée. N'hésitez pas à nous contacter. Le DPE est en cours d'élaboration et sera disponible pour consultation. Au plaisir de vous renseigner !

**CODE DU BIEN: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt**

## Tout sur l'emplacement

Bad Cannstatt, der größte und zugleich vielfältigste Stadtbezirk Stuttgarts, liegt im Nordosten der Landeshauptstadt und vereint Tradition, Innovation und Lebensqualität. Zahlreiche Mercedes-Sterne zeugen von der industriellen und technisch geprägten Geschichte des Stadtbezirks, während der Blick auf die umliegenden Weinberge fast schon mediterranes Flair aufkommen lässt.

Es gibt Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle: In der charmanten Fußgängerzone, auf dem Wochenmarkt oder im Cannstatter Carré finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Beim Bummel über den Marktplatz trifft man Nachbarn und hält ein „Schwätzle“ oder genießt in der Sonne einen frisch gerösteten Kaffee.

Am Wochenende laden der weitläufige Rosensteinpark, die Travertinhöhe mit ihrem herrlichen Ausblick über das Neckartal oder ein Besuch in der Wilhelma zu entspannten Stunden ein. Sport- und Fußballfans fieben in der Mercedes-Benz-Arena mit dem VfB Stuttgart mit, während Kinder auf dem Abenteuerspielplatz Neckarine ihren Spaß haben.

Abends locken urige Weinstuben, ausgezeichnete Restaurants und gemütliche Biergärten. Alternativ können Sie Freunde am Stuttgarter Stadtstrand oder in den trendigen Bars des Bezirks treffen. Wer sich lieber sportlich betätigt, joggt entlang des Neckars, schlendert durch den Kurpark oder entspannt in einem der traditionsreichen Mineralbäder.

Auch beruflich bietet Bad Cannstatt beste Perspektiven. Zahlreiche namhafte Unternehmen und Konzerne sind hier oder in den angrenzenden Stadtteilen ansässig. Dank der hervorragenden Anbindung erreichen Sie Ihr Büro bequem mit dem E-Bike, der U-Bahn oder mit dem Auto über die B10 und die B14 in wenigen Minuten.

**CODE DU BIEN: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieausweis zur Besichtigung vor.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt**

## 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)