

Stuttgart - Lederberg

Über den Dächern – charmante Maisonette mit Weitblick und zwei TG-Stellplätzen

CODE DU BIEN: MS696



PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 86 m² • PIÈCES: 4.5

CODE DU BIEN: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

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

CODE DU BIEN: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	MS696
Surface habitable	ca. 86 m²
Etage	3
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2004
Place de stationnement	2 x Parking souterrain

Prix d'achat	420.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	24.07.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	54.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

La propriété



CODE DU BIEN: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

La propriété



CODE DU BIEN: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

La propriété



CODE DU BIEN: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

La propriété



CODE DU BIEN: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

La propriété



CODE DU BIEN: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

La propriété



CODE DU BIEN: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

La propriété



CODE DU BIEN: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

La propriété



CODE DU BIEN: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

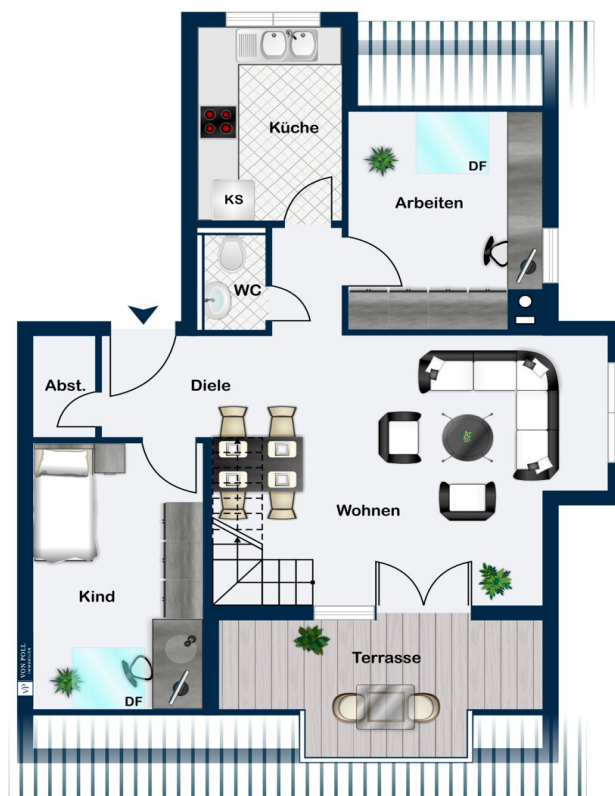
VON POLL
IMMOBILIEN

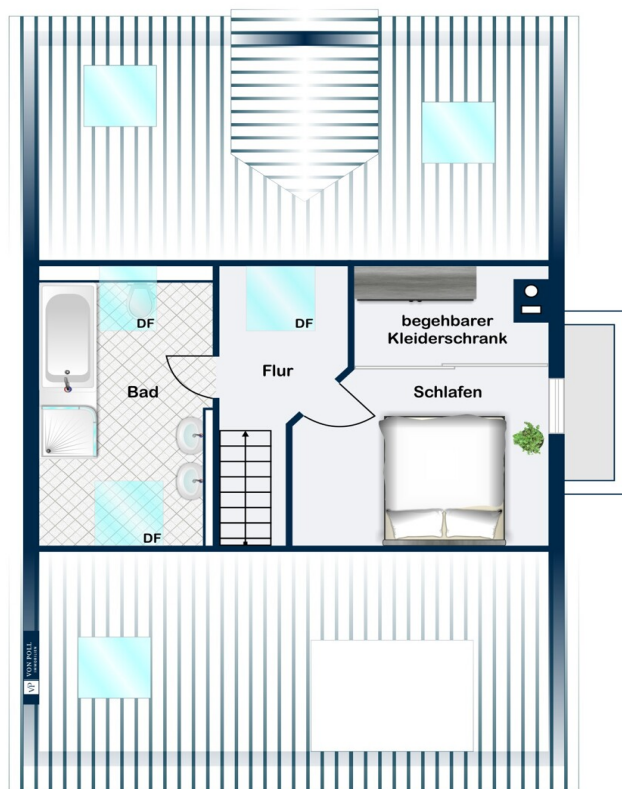
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.
0711 - 39 68 60 02
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/esslingen

CODE DU BIEN: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

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: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

Une première impression

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 2004 verbindet auf ca. 86 m² Wohnfläche ein großzügiges Raumgefühl mit einer ruhigen und angenehmen Wohnlage. Sie befindet sich in einer kleinen Eigentümergemeinschaft und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Im Jahr 2024 erhielt die Fassade einen neuen Anstrich.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet insgesamt 4,5 Zimmer mit drei Schlafzimmern sowie einem zusätzlichen Home-Office-Bereich. Mittelpunkt der unteren Wohnebene ist der helle Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen, hellem Parkettboden und direktem Zugang zur Loggia. Die offene Treppe unterstreicht den modernen Maisonette-Charakter und schafft ein großzügiges Raumgefühl.

Die Loggia bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und eröffnet einen schönen Ausblick über die Nachbarschaft bis ins Grüne. Die separate Küche bietet viel Stauraum, großzügige Arbeitsflächen und einen pflegeleichten Fliesenboden.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem zwei unterschiedlich geschnittene Zimmer mit Parkettboden und Dachflächenfenstern, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Sämtliche Dachflächenfenster der Wohnung sind mit solarbetriebenen elektrischen Außenrollläden ausgestattet und sorgen damit für zusätzlichen Komfort und effektiven Sonnenschutz. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum ergänzen das Raumangebot.

Über die offene Treppe gelangt man in das Dachgeschoss. Hier befindet sich das ruhig gelegene Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und angenehmem Lichteinfall. Das großzügige Badezimmer ist mit zwei Waschbecken, Badewanne und separater Dusche ausgestattet und präsentiert sich in einer zeitlosen Fliesengestaltung.

Eine Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Zwei großzügige Tiefgaragenstellplätze sind bereits im Kaufpreis enthalten. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum im Untergeschoss. Ein gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum sowie ein Fahrradabstellraum bieten zusätzlichen praktischen Komfort. Mit der Energieeffizienzklasse B verfügt die Immobilie zudem über einen zeitgemäßen energetischen Standard.

Die Wohnung ist aktuell bis Ende Oktober 2026 vermietet und bietet damit sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer mit einer späteren Eigennutzung eine interessante Perspektive.

Insgesamt überzeugt diese Maisonette-Wohnung durch ihre gelungene Raumaufteilung, das helle Wohnambiente, den schönen Ausblick und die Kombination aus praktischem Komfort und angenehmem Wohnumfeld.

CODE DU BIEN: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

Détails des commodités

- Zwei Tiefgaragen-Stellplätze im Preis inklusive
- Energieeffizienzklasse B
- Maisonette-Wohnung
- Kleine Eigentümergemeinschaft
- Vermietet bis Ende Oktober 2026
- Fahrradabstellraum
- Ruhige Wohngegend
- Hausmeisterservice
- Hausreinigungsservice
- Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung und zusätzlicher Kellerraum
- Tolle Loggia mit Weitblick

CODE DU BIEN: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

Tout sur l'emplacement

Stuttgart überzeugt als wirtschaftsstarke und zugleich lebenswerte Metropole mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, vielfältigen Bildungsangeboten und einem hohen Freizeitwert. Ein gut ausgebautes Verkehrsnetz, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie eine umfassende medizinische Versorgung verbinden sich mit weitläufigen Grün- und Erholungsflächen zu einer hohen Lebensqualität.

Die Wohnung befindet sich in Stuttgart-Heumaden, einem beliebten und gewachsenen Stadtteil im Stadtbezirk Sillenbuch. Die Lage zeichnet sich insbesondere durch ihr ruhiges, grünes Wohnumfeld und die angenehme Nachbarschaft aus. Heumaden liegt auf einem Höhenrücken am Rand der Filderebene und wird von ausgedehnten Wald- und Grünflächen umgeben – ideale Voraussetzungen für alle, die naturnah wohnen und dennoch die Vorzüge der Landeshauptstadt genießen möchten.

Besonders Familien profitieren von der guten Infrastruktur des Stadtteils. Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und ermöglichen kurze Wege im Alltag. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen sind gut erreichbar. Spielplätze, Sportmöglichkeiten sowie die umliegenden Wald- und Grünflächen bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Bewegung und Erholung.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine komfortable Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Gleichzeitig bestehen über die nahegelegenen Verkehrsachsen gute Verbindungen in Richtung Innenstadt, Neckartal und auf die Filderebene.

Die Lage in Stuttgart-Heumaden verbindet damit ruhiges und familienfreundliches Wohnen mit einer guten Infrastruktur und einem hohen Naherholungswert. Eine attraktive Wohnlage für alle, die kurze Wege, ein grünes Umfeld und die Nähe zur Stuttgarter Innenstadt gleichermaßen schätzen.

CODE DU BIEN: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

Plus d'informations

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: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

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

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

www.von-poll.com