

Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

Große Wohnung inkl. TG-Platz und 2 Balkone

CODE DU BIEN: 26143025



PRIX D'ACHAT: 378.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 108 m² • PIÈCES: 4.5

CODE DU BIEN: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

- **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: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26143025
Surface habitable	ca. 108 m²
Etage	1
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1972

Prix d'achat	378.000 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	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	17.12.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	105.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

La propriété



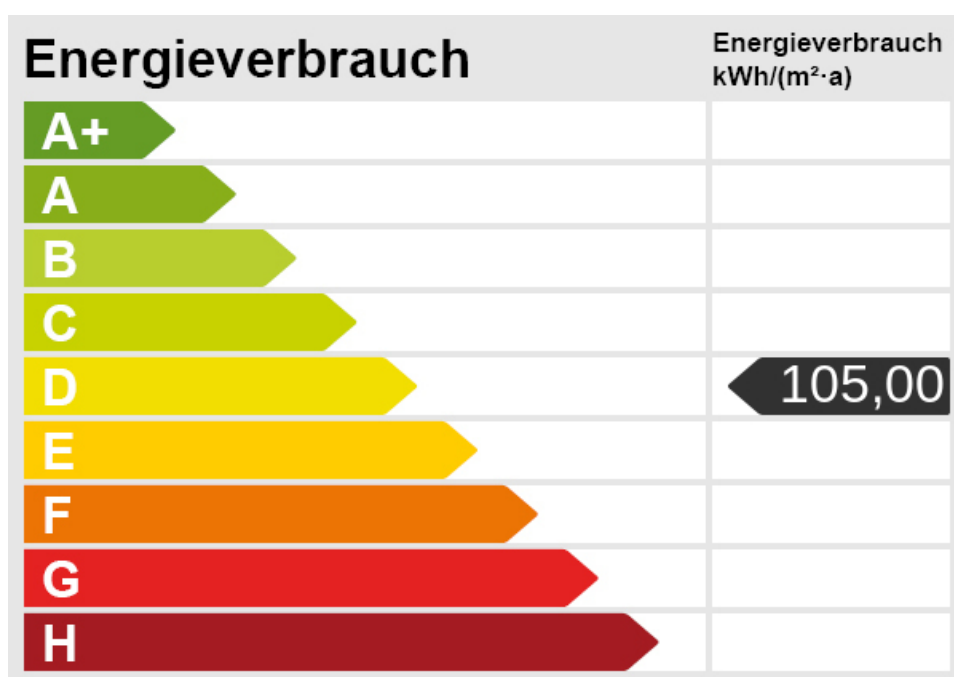
CODE DU BIEN: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

La propriété

WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.



VP VON POLL
FINANCE

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,83% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,75% p.a. gebundener Sollzins

	Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,79% p.a.	3,90% p.a.	
10 Jahre	3,75% p.a.	3,83% p.a.	
30 Jahre	4,31% p.a.	4,41% p.a.	

Stand 03.08.2026

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Blume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

07152 - 90 71 13 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/leonberg

CODE DU BIEN: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

Une première impression

Nach nur wenigen Stufen gelangt man in die 108 m² große Wohnung im Hochparterre, die in den letzten Jahren stetig modernisiert wurde.

Direkt nach dem Betreten der Wohnung gelangt man in einen großzügigen Flur, der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus gelangt man in das Elternschlafzimmer mit Bad en Suite. Im Jahr 2026 wurden dort neue Sanitäranlagen und hochwertige Armaturen von Villeroy & Boch installiert.

Weiter kommt man in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der neben Esstisch und Stühle noch genügend Platz für eine große Wohnlandschaft bietet. Von dort aus gelangt man auf den Westbalkon, der mit einer Markise für optimalen Sonnenschutz an heißen Tagen ausgestattet und von viel Grün umgeben ist.

Die Küche verfügt über einen weiteren Balkon, der nach Norden ausgerichtet ist. Hier befindet sich eine praktische kleine Abstellkammer.

Im hinteren Bereich der Wohnung sind noch zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer, das 2010 mit den Marken Villeroy & Boch sowie Grohe modernisiert wurde.

Die Einbauküche von 2010 sowie der Tiefgaragenstellplatz sind im Angebotspreis mit enthalten !

Aktuell wird die Wohnung von einer 5-köpfigen Familie bewohnt, weshalb der Verbrauch und somit das Hausgeld etwas höher ausfallen. Zu beachten ist allerdings, dass jährlich ein Guthaben von ca. 1.200 Euro zurückgezahlt wird. Somit beträgt das effektive monatliche Hausgeld für die 5-köpfige Familie 468 Euro.

CODE DU BIEN: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

Détails des commodités

Highlights:

- 2 Balkone (Nord und West)
- großer Wohn- / Essbereich
- Einbauküche (2010)
- 2 Bäder und 2 WCs
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Duplexparker (oben)
- Fahrradraum
- Kellerraum

Modernisierungen:

- 2000 teilw. Fenster
- 2001 Heizungsanlage
- 2010 teilw. Fenster
- 2010 Küche
- 2010 Bad mit Villeroy & Boch sowie Grohe
- 2010 Bodenbeläge
- 2010 teilw. Heizkörper
- 2013 alle Türen in der Wohnung
- 2013 Tiefgarage (Decke)
- 2016 Heizungskessel
- 2016 Fassadenanstrich
- 2021 Balkonboden mit WPC Terrassendielen
- 2022 teilw. Heizkörper
- 2025 Fliesen im WC
- 2026 Sanitär im Bad en Suite mit Villeroy & Boch

CODE DU BIEN: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

Tout sur l'emplacement

Die Stadt Ditzingen mit seinen ca. 25.000 Einwohnern bietet alles für den täglichen Bedarf.

Der Teilort Hirschlanden befindet sich nur wenige Minuten von der Kernstadt Ditzingen City und verfügt über viele Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, einladende Gastronomie sowie Kindergärten und einer Grundschule, welche alle fußläufig vom Haus entfernt sind.

Der Anschluss der A81 liegt quasi vor der Tür und der Flughafen Stuttgart ist nur ca. 25 Autominuten entfernt. Die S-Bahnstation in Ditzingen erreicht man in nur wenigen Minuten mit dem Bus, um von dort aus mit den öffentlichen Verkehrsmitteln direkt in die Stuttgarter City zu gelangen.

CODE DU BIEN: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

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 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: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden - Ditzingen

Contact

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

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg

Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0

E-Mail: leonberg@von-poll.com

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

www.von-poll.com