

Niederstotzingen

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Niederstotzingen

CODE DU BIEN: 25288036



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 260.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 67 m² • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

- 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: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

En un coup d'œil

| | | | |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN | 25288036 | Prix d'achat | 260.000 EUR |
| Surface habitable | ca. 67 m ² | Type | Rez de chaussée |
| Etage | 1 | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces | 1 | Modernisation / Rénovation | 2000 |
| Chambres à coucher | 1 | État de la propriété | Bon état |
| Salles de bains | 1 | Technique de construction | massif |
| Année de construction | 2000 | Aménagement | Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage | | |

CODE DU BIEN: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

Informations énergétiques

| | | | |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé | Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage | Gaz | | |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 20.11.2028 | Consommation finale d'énergie | 81.20 kWh/m²a |
| Source d'alimentation | Gaz | Classement énergétique | C |
| | | Année de construction selon le certificat énergétique | 1999 |

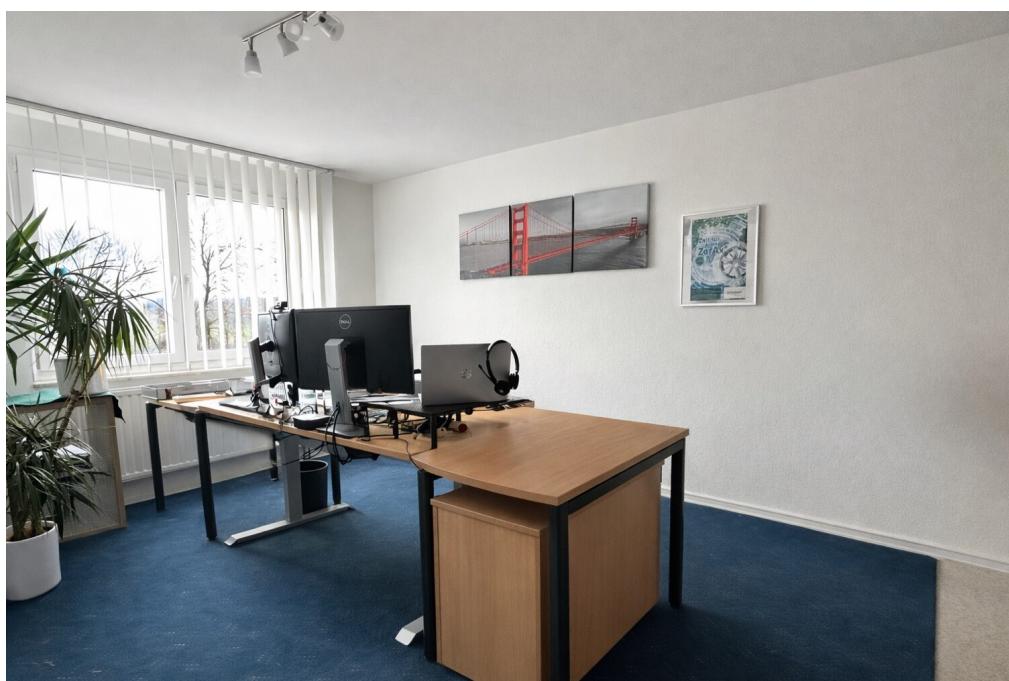
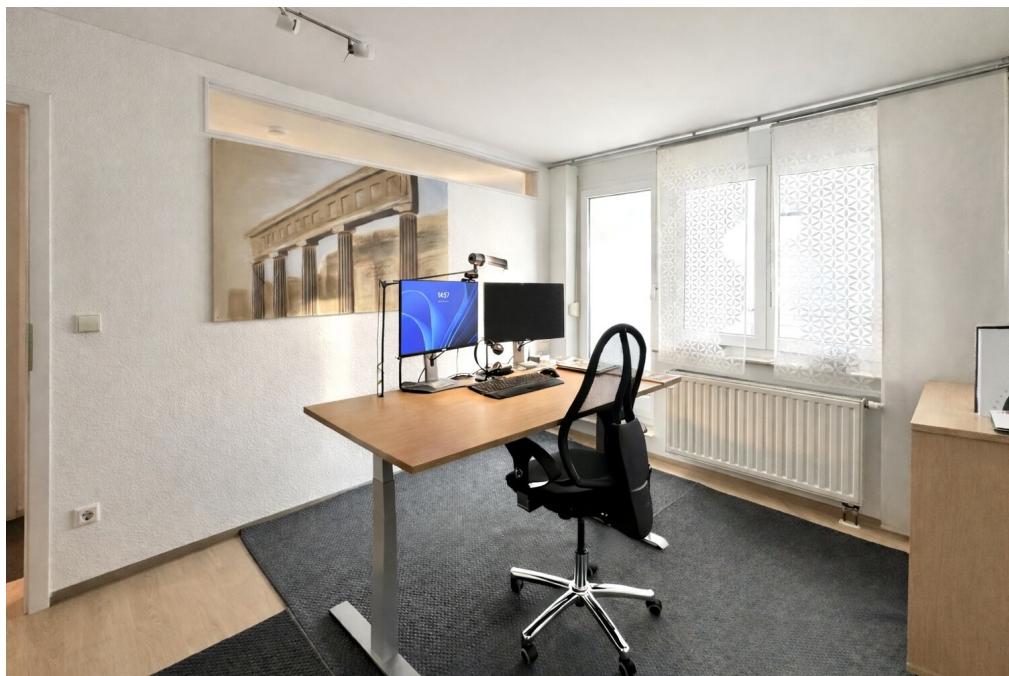
CODE DU BIEN: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

Une première impression

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur 4 Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage von Niederstotzingen und bietet eine angenehme Kombination aus funktionalem Grundriss, solider Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der Wohnungsgrundriss bietet ein Schlafzimmer und einen weiteren Wohn- und Essbereich. Der Wohn- und Essbereich ist durch eine nachträglich eingebaute Leichtbauwand voneinander getrennt, wodurch zwei eigenständige Räume entstanden sind. Ergänzt wird die Wohnung durch einen Balkon. Selbst an kalten Tagen, kann man hier gemütlich verweilen, denn der Balkon verfügt über eine Vollverglasung, die im Bedarfsfall geschlossen werden kann.

Die Küche ist praktisch gestaltet und bietet ausreichend Stauraum für den täglichen Bedarf. Das Badezimmer ist mit einem WC und einer Dusche ausgestattet, die ca. im Jahre 2000 erneuert wurde. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten, zeitlosen Zustand.

Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden und ermöglicht eine moderne, stabile Internetverbindung – ideal für Homeoffice oder berufliche Nutzung. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabstellraum, eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz, was den Alltag spürbar erleichtert.

Aktuell ist die Einheit als Büro vermietet, eignet sich jedoch ebenso für eine spätere Nutzung als Wohnraum. Die 3-Zimmer Wohnung entstand durch die Leichtbauwand im Wohn- und Essbereich. Ein Rückbau zum ursprünglichen Grundriss ist denkbar. Damit bietet die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit Weitblick interessante Perspektiven.

Das gepflegte Wohnhaus, die ruhige Umgebung, die Nähe zu Ulm, die Einzelgarage sowie die Küche und der sonnige Balkon bieten Ihnen den idealen Rahmen für ein angenehmes Wohnen oder Arbeiten.

Überzeugen Sie sich gerne persönlich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

Détails des commodités

- Alle Fenster isolierverglast mit Kipp- und Drehbeschlägen
- Rolläden mit Zugband
- Gaszentralheizung
- Küche
- Einzelgarage
- Stellplatz
- Balkon
- Abstellraum im UG
- Glasfaseranschluss
- Teppichböden
- Fliesen
- Vinylböden
- Sprechanlage
- Bad (kein Tageslicht)
- kein Fahrstuhl

CODE DU BIEN: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Niederstotzingen, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit zentraler Anbindung. Niederstotzingen liegt im Landkreis Heidenheim in Baden-Württemberg und profitiert insbesondere von der Nähe zur Universitätsstadt Ulm.

Die Neuffenstraße ist eine überwiegend von Wohnbebauung geprägte Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen und angenehmem Wohnumfeld. Die Nachbarschaft besteht vorwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und bietet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnklima.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Stadtzentrum von Niederstotzingen mit zusätzlichen Angeboten liegt in fußläufiger Entfernung.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die gute Verkehrsanbindung Richtung Ulm: Die Universitätsstadt Ulm ist in ca. 25–30 Fahrminuten erreichbar. Der Bahnhof Niederstotzingen bietet eine direkte Anbindung an den regionalen Bahnverkehr in Richtung Ulm und Heidenheim, wodurch sich die Lage ideal für Pendler eignet. Zudem ist der Anschluss an das überregionale Straßennetz schnell gegeben.

Die Umgebung verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zu einem wirtschaftlich starken Ballungsraum, was die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv macht.

CODE DU BIEN: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 81.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

Contact

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

Alexander Zipper

Clichystraße 19, 89518 Heidenheim

Tel.: +49 7321 – 92 52 830

E-Mail: heidenheim@von-poll.com

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

www.von-poll.com