

Niederstotzingen

## Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit hellen Räumen

**CODE DU BIEN: 25288035**



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

**PRIX D'ACHAT: 310.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25288035 - 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: 25288035 - 89168 Niederstotzingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25288035	Prix d'achat	310.000 EUR
Surface habitable	ca. 82 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Année de construction	2000		
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25288035 - 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/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 25288035 - 89168 Niederstotzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25288035 - 89168 Niederstotzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25288035 - 89168 Niederstotzingen

## La propriété



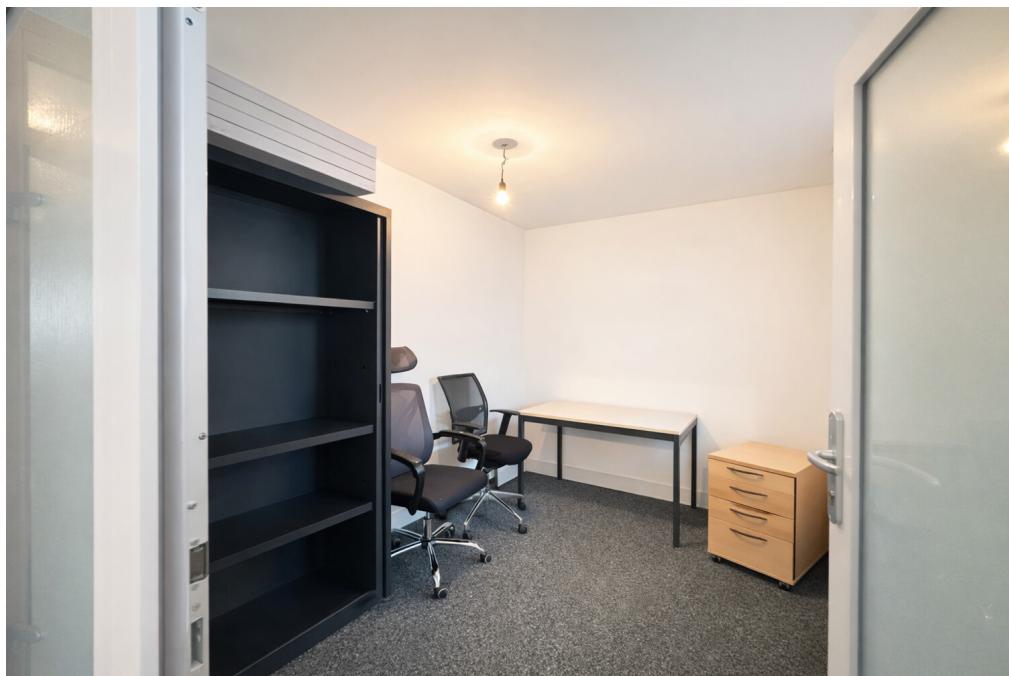
CODE DU BIEN: 25288035 - 89168 Niederstotzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25288035 - 89168 Niederstotzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25288035 - 89168 Niederstotzingen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25288035 - 89168 Niederstotzingen**

## Une première impression

Diese 4-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 aktuelle Grundriss entspricht einer Physiotherapeutischen Praxis, ist jedoch aktuell als Büroeinheit vermietet, eignet sich jedoch ebenso für eine spätere Nutzung als Wohnung. Damit bietet die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit Weitblick interessante Perspektiven.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Flur, der einen angenehmen ersten Eindruck vermittelt. Vom Flur aus erschließt sich WC, Schlafzimmer, ein Küchenraum und zum Schluss der Wohn- und Essbereich.

Der Küchenraum wird momentan als Abstellraum verwendet, wobei die Küchenanschlüsse für eine Einbauküche vorhanden sind. Gegenüber dem Küchenraum befindet sich das Badezimmer mit Dusche und Waschtisch, zusätzlich ist ein Anschluss für die Waschmaschine installiert.

Der sonnige und sehr großzügige Wohn- und Essbereich rundet die Wohnung ab. Derzeit teilt eine nachträglich angebrachte Glaswand den Wohn- und Essbereich, kann aber in die ursprüngliche Situation umgebaut werden. 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.

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

Das gepflegte Wohnhaus, die ruhige Umgebung, die Nähe zu Ulm 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: 25288035 - 89168 Niederstotzingen**

## Détails des commodités

- Alle Fenster isolierverglast mit Kipp- und Drehbeschlägen
- Rolläden mit Gurtband
- Gaszentralheizung
- Einzelgarage mit elektrischem Tor
- Stellplatz
- Balkon
- Abstellraum im UG
- Glasfaseranschluss
- Fließen
- Teppichböden
- Vinylböden
- Sprechanlage
- Bad

**CODE DU BIEN: 25288035 - 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: 25288035 - 89168 Niederstotzingen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 81.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODE DU BIEN: 25288035 - 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](mailto:heidenheim@von-poll.com)

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

---

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