

Ditzingen

*** Neue Wohnperspektiven im Zentrum von Ditzingen
inklusive 2 TG-Plätze ***

CODE DU BIEN: 26152019-12

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 247.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 83,8 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26152019-12 - 71254 Ditzingen

- **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: 26152019-12 - 71254 Ditzingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26152019-12	Prix d'achat	247.000 EUR
Surface habitable	ca. 83,8 m²	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2025
Année de construction	1988	Technique de construction	massif
Place de stationnement	2 x Parking souterrain	Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 26152019-12 - 71254 Ditzingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	93.60 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.06.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1988

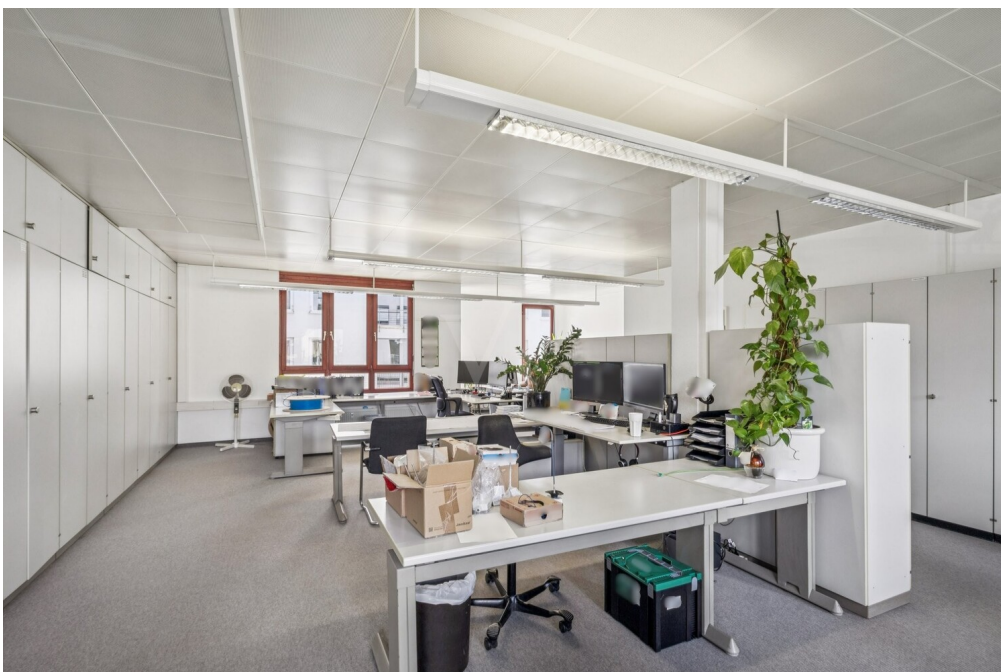
CODE DU BIEN: 26152019-12 - 71254 Ditzingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26152019-12 - 71254 Ditzingen

La propriété



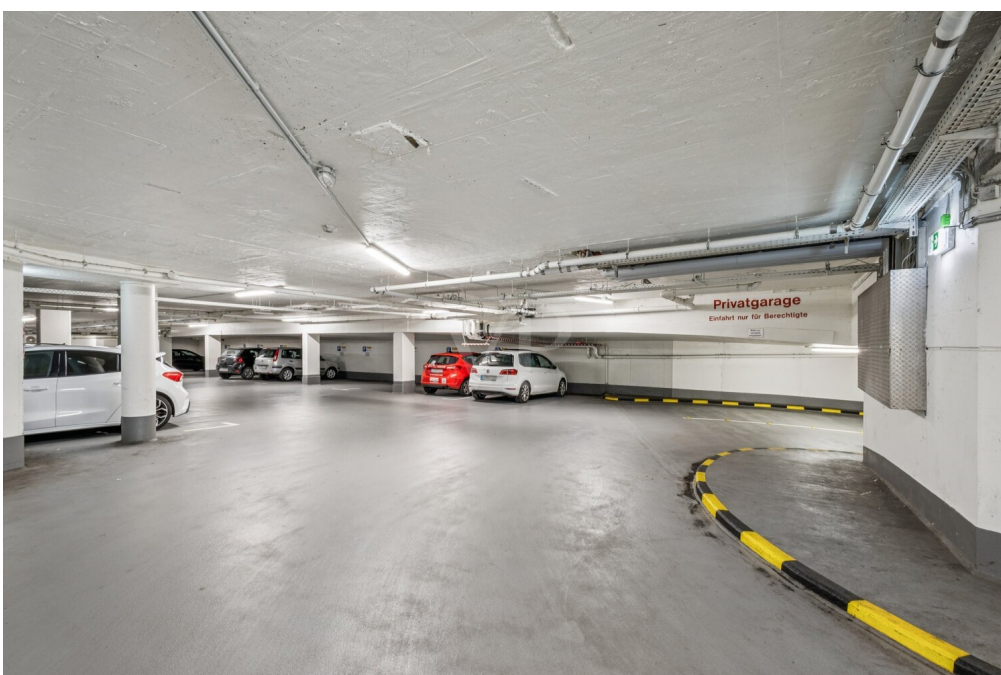
CODE DU BIEN: 26152019-12 - 71254 Ditzingen

La propriété



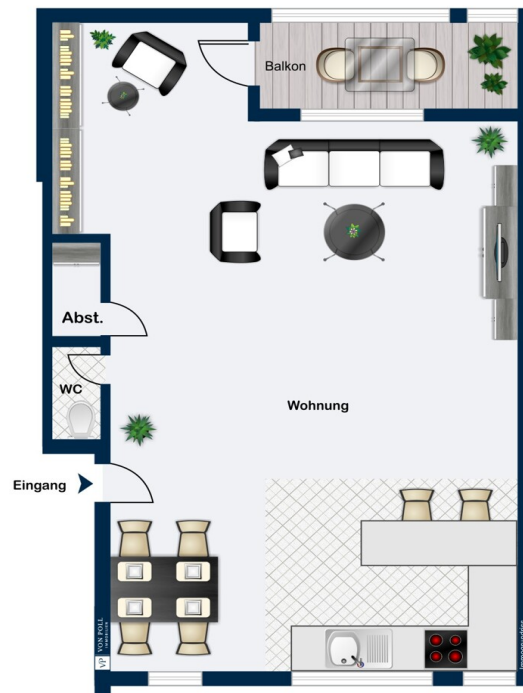
CODE DU BIEN: 26152019-12 - 71254 Ditzingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26152019-12 - 71254 Ditzingen

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: 26152019-12 - 71254 Ditzingen

Une première impression

*** Neue Wohnperspektiven im Zentrum von Ditzingen inklusive 2 TG-Plätze ***

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein ehemaliges Büro, das zu einer attraktiven Wohneinheit umgenutzt wird. Die grundlegende Aufteilung der Wohnung ist bereits vorgesehen und bietet eine ideale Basis für die individuelle Umsetzung eines modernen Wohnkonzepts.

Die weitere Planung, Neuaufteilung sowie der Ausbau der Einheit sind durch den Käufer vorzunehmen. Dadurch ergeben sich maximale Gestaltungsfreiheit und die Möglichkeit, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen und Marktanforderungen zu entwickeln. Durch die Umwandlung in hochwertigen Wohnraum wird ein erheblicher Mehrwert geschaffen und das wirtschaftliche Potenzial der Immobilie wird nachhaltig gesteigert.

Zur Wohnung gehören zwei Tiefgaragenstellplätze. Außerdem verfügt die Wohnung über einen schönen, überdachten Balkon. Ein Personenaufzug gewährleistet einen bequemen Zugang zur Wohnung und macht die Immobilie für unterschiedliche Altersgruppen gleichermaßen attraktiv.

Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage bietet diese Immobilie interessante Perspektiven für Eigennutzer, Investoren und Projektentwickler. Je nach Ausstattungsstandard ergeben sich attraktive Möglichkeiten zur langfristigen Vermietung oder zum späteren gewinnbringenden Verkauf.

Die absolut zentrale und dennoch sehr ruhige Lage unterstreicht die besondere Attraktivität dieser Immobilie.

Die Kombination aus Bestandsentwicklung, flexibler Gestaltungsmöglichkeit und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial macht dieses Objekt zu einer spannenden Investitionsmöglichkeit.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage in einem persönlichen Gespräch. Zögern Sie nicht und sprechen Sie uns an!

CODE DU BIEN: 26152019-12 - 71254 Ditzingen

Détails des commodités

- Ca. 83m²
- ehemals Büro
- Wird vom Verkäufer als Wohnraum umgenutzt (Nutzungsänderung ist beantragt)
- Die Abtrennung und Aufteilung der einzelnen Räume kann vom Käufer gestaltet werden
- * 2 Tiefgaragenstellplätze *
- Die Tiefgaragenplätze befinden sich im selben Gebäude
- * Aufzug *
- * Überdachter Balkon *
- * Gas- Zentralheizung *
- * Ruhige Innenstadtlage *
- * Modernisierungsmaßnahmen *
- Ca. 2025 Renovierung der Wasser- und Abwasserleitungen
- Ca. 2025 Ausbesserungen an der Fassade
- Ca. 2024 Aufzugerneuerung
- Ca. 2024 Renovierung Treppenhäuser
- Ca. 2019/2020 Tiefgaragensanierung
- Ca. 2006 neuer Brennwertkessel für Gasheizung

CODE DU BIEN: 26152019-12 - 71254 Ditzingen

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage der Stadt Ditzingen. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Struktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Durch die attraktive Stadtlage profitieren zukünftige Bewohner von einer hervorragenden Nahversorgung und einer hohen Wohnqualität. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls in komfortabler Entfernung und sind fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Anbindung an das regionale Straßennetz ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte. Besonders die Nähe zum Großraum Stuttgart macht den Standort zusätzlich attraktiv für Berufspendler.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und hoher Wohnraumnachfrage macht diesen Standort besonders interessant.

CODE DU BIEN: 26152019-12 - 71254 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: 26152019-12 - 71254 Ditzingen

Contact

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

Nicole Ehrmann

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 7141 - 79 71 640

E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com