

Stuttgart – Zuffenhausen

## Charme d'un immeuble ancien modernisé : Appartement spacieux de 3,5 pièces plein de charme !

CODE DU BIEN: 25079039



PRIX D'ACHAT: 289.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 68 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

- 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: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25079039
Surface habitable	ca. 68 m²
Etage	3
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1914

Prix d'achat	289.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	14.10.2035	Consommation finale d'énergie	87.53 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## La propriété



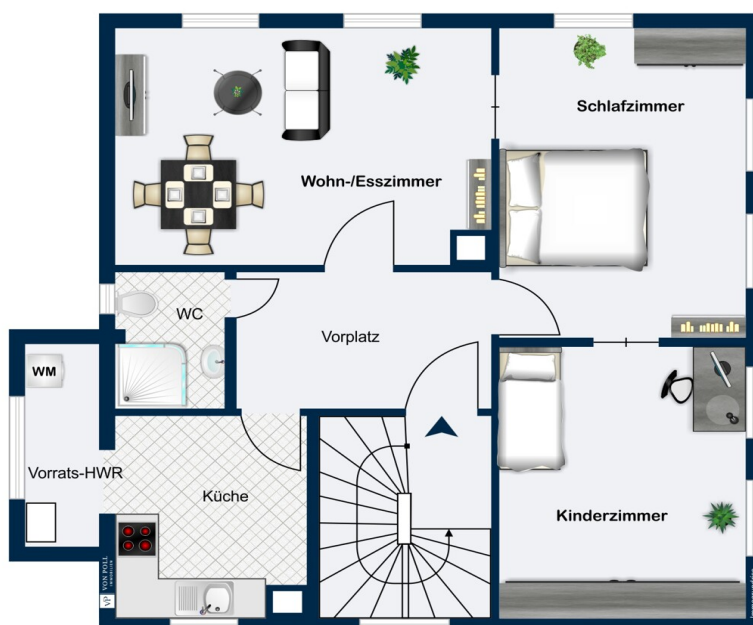
CODE DU BIEN: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## 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: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Une première impression

Bienvenue dans un espace de vie alliant confort moderne et charme d'un immeuble d'époque soigneusement rénové. Cet appartement, construit en 1914, a fait l'objet d'une modernisation complète et se présente aujourd'hui sous un jour contemporain et impeccable. D'une superficie d'environ 68 mètres carrés, il offre un espace généreux adapté à différents modes de vie. L'appartement comprend quatre pièces, dont trois chambres modulables – pouvant servir de havre de paix, de bureau ou de chambres d'enfants. La pièce de vie centrale, véritable cœur de l'appartement, invite à la détente et aux échanges. L'agencement bien pensé de toutes les pièces garantit une utilisation optimale de l'espace et une atmosphère harmonieuse. La salle de bains a été entièrement rénovée en 2025 dans le cadre de la modernisation. Vous y trouverez une ambiance contemporaine avec des sanitaires haut de gamme, un carrelage élégant et des équipements modernes. L'aménagement intérieur de l'appartement répond aux exigences fonctionnelles et modernes. Outre la salle de bains, toutes les pièces à vivre ont également été rénovées, garantissant ainsi la mise aux normes des sols, des murs et de l'installation électrique. Des améliorations constantes en matière d'efficacité énergétique ont été mises en œuvre au fil des ans : les fenêtres ont été remplacées pour la dernière fois en 2021, puis partiellement en 2025 dans le cadre de la modernisation. La toiture, datant de 2009, est en bon état. Un chauffage au sol individuel, installé en 2017, assure une répartition homogène de la chaleur dans toutes les pièces. Les équipements et les finitions, robustes et fonctionnels, offrent tout le confort nécessaire. L'appartement se situe dans un immeuble collectif bien entretenu. Son emplacement allie harmonieusement dynamisme urbain et excellentes infrastructures. Commerces, écoles, crèches et transports en commun sont facilement accessibles. Ce bien est donc idéal pour les couples et les familles recherchant un emplacement central, tout en profitant des avantages d'un appartement ancien modernisé. Actuellement non meublé, l'appartement vous permet de le personnaliser à votre goût. Son agencement offre un espace généreux et de nombreuses possibilités d'aménagement. Venez découvrir par vous-même les atouts de ce bien et prenez rendez-vous pour une visite privée. Nous nous réjouissons de vous présenter cette offre et sommes heureux de répondre à toutes vos questions.



CODE DU BIEN: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Détails des commodités

Sanierungen:

Fenster 2021/2025

Dach 2009

Heizung 2017

Innenausbau inkl. Bad 2025

CODE DU BIEN: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Tout sur l'emplacement

Stuttgart gilt als eine der lebenswertesten Städte Deutschlands und besticht durch seine herausragende Infrastruktur, eine stabile Wirtschaft sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot. Die Stadt verbindet urbanen Komfort mit naturnahen Erholungsmöglichkeiten und bietet Familien ein sicheres und förderliches Umfeld. Mit einer internationalen Bevölkerung und einem starken Fokus auf Bildung, Gesundheit und Mobilität präsentiert sich Stuttgart als idealer Standort für ein harmonisches Familienleben. Die wirtschaftliche Stärke, insbesondere im Bereich der Automobilindustrie und Forschung, sorgt für nachhaltige Wertsteigerungen auf dem Immobilienmarkt und schafft eine zukunftssichere Perspektive.

Im Stadtteil Zuffenhausen, der durch seine gelungene Mischung aus Wohn- und Industrieflächen geprägt ist, finden Familien ein besonders ausgewogenes Lebensumfeld. Die Nähe zu namhaften Arbeitgebern wie Porsche garantiert nicht nur wirtschaftliche Stabilität, sondern auch eine lebendige Nachbarschaft mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Zuffenhausen überzeugt durch seine ruhigen Wohnstraßen, zahlreiche Grünflächen und eine freundliche Gemeinschaft, die gerade für Familien ein Gefühl von Geborgenheit und Zusammenhalt schafft.

Die Umgebung bietet eine exzellente Auswahl an Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind: Von der Albert-Schweitzer-Schule über mehrere Kindergärten bis hin zu weiterführenden Schulen – alles ist in nur wenigen Minuten bequem zu erreichen. Die Nähe zu verschiedenen Apotheken, Ärzten und einem gastroenterologischen Zentrum gewährleistet eine umfassende medizinische Versorgung. Für aktive Familien stehen zahlreiche Sport- und Spielplätze sowie Parks wie die Max-Horkheimer-Anlage zur Verfügung, die zum gemeinsamen Verweilen und Bewegen im Freien einladen. Kulinarisch bereichert wird das Viertel durch eine Vielzahl an charmanten Cafés, Restaurants und Bars, die zum Genießen und Verweilen einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Buslinien sowie den S-Bahn-Stationen Salzwiesenstraße und Stuttgart-Zuffenhausen, die jeweils in etwa fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, kinderfreundliche und gut vernetzte Umgebung legen, bietet Stuttgart-Zuffenhausen eine ideale Kombination aus urbanem Komfort, naturnahem Wohnen und einer starken Gemeinschaft – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen

können.

CODE DU BIEN: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 87.53 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Contact

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

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

E-Mail: [esslingen@von-poll.com](mailto:esslingen@von-poll.com)

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

---

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