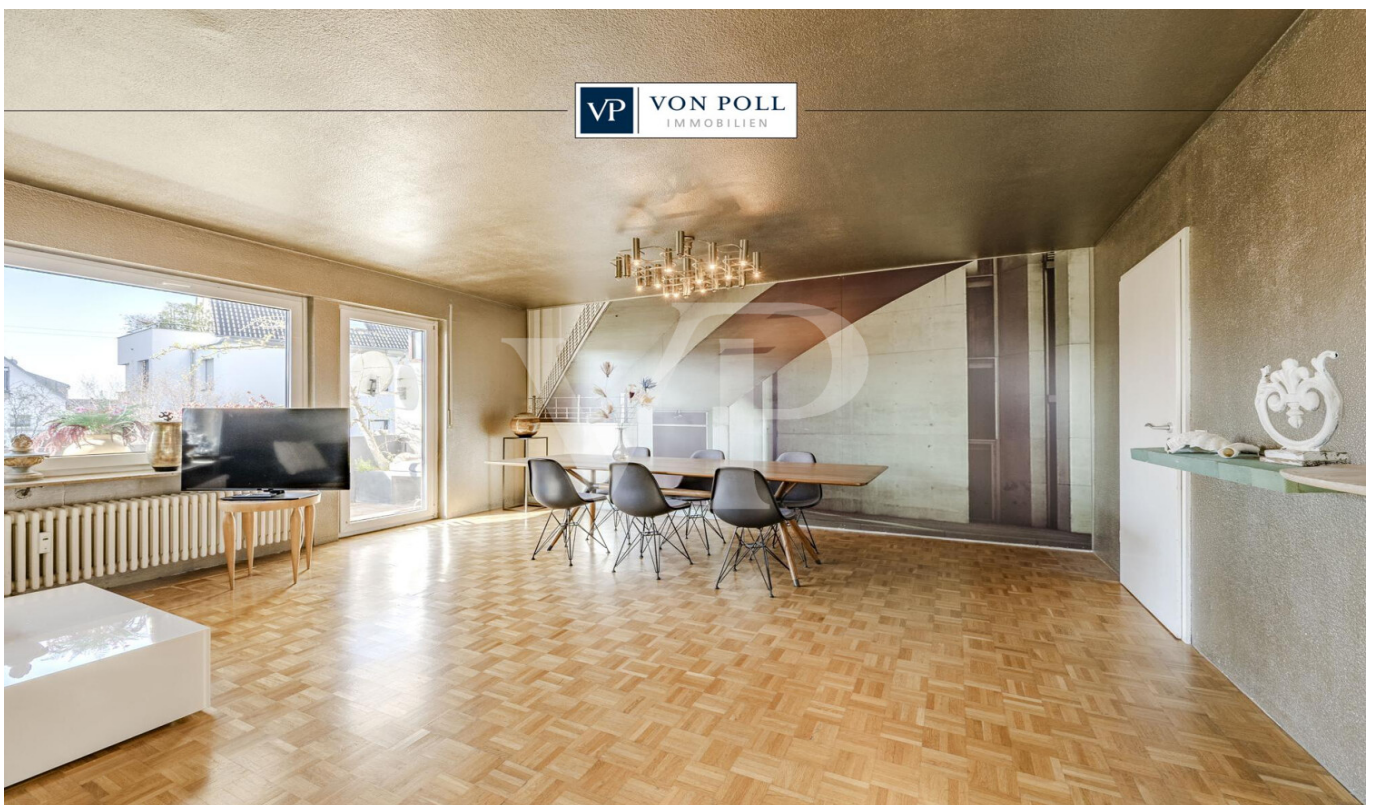


Filderstadt / Bernhausen

# Stilvolle 2,5 Zimmer-Wohnung mit zwei sonnigen Balkonen, großzügigem Wohnbereich und TG-Stellplatz!

CODE DU BIEN: 26079020



PRIX D'ACHAT: 345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 89 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5

**CODE DU BIEN: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

- 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: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26079020	Prix d'achat	345.000 EUR
Surface habitable	ca. 89 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	2.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1973		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain		

**CODE DU BIEN: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	93.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.06.2027	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## 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: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## Une première impression

Diese außergewöhnlich gut geschnittene Erdgeschosswohnung vereint Großzügigkeit, Licht und stilvolle Details zu einem Wohnkonzept mit besonderem Charakter. Auf ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das sowohl durch seine Offenheit als auch durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Bereits die Diele empfängt Sie mit Klarheit und Struktur und führt in den beeindruckenden Wohn- und Essbereich – das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen hier für eine helle, freundliche Atmosphäre, während das Echtholz-Parkett eine warme Wohnlichkeit schafft. Der weitläufige Raum bietet ausreichend Platz für Wohnen, Essen und gesellige Abende und öffnet sich direkt zu einem der beiden Balkone.

Ein echtes Highlight sind die zwei Balkone mit Blick ins Grüne. Ob Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden am Abend – hier genießen Sie zusätzlichen Freiraum und eine angenehme Wohnqualität.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig gelegen und ebenfalls lichtdurchflutet. Der direkte Zugang zum zweiten Balkon sowie maßgefertigte Einbauschränke unterstreichen den komfortablen Charakter dieses Rückzugsortes.

Die separate Küche ist funktional und modern gestaltet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Das Badezimmer überzeugt mit zeitgemäßer Gestaltung und klarer Linienführung.

Das Gebäude aus dem Jahr 1973 wurde laufend instand gehalten und modernisiert. Wichtige Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Fassadendämmung sowie die

Erneuerung der Zentralheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima und eine solide Basis.

Besonders interessant: Die Wohnung wurde bislang sowohl eigengenutzt als auch erfolgreich als Airbnb vermietet – eine attraktive Option für Kapitalanleger oder flexible Eigennutzer.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen großzügigen Kellerraum sowie einen im Kaufpreis enthaltenen Tiefgaragenstellplatz.

**CODE DU BIEN: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## Détails des commodités

- \* Zwei Balkone \*
  - \* Moderne Einbauküche mit neuem Kühlschrank \*
  - \* Hochwertige Einbauten \*
  - \* Echtholz-Parkett \*
  - \* Tiefgaragenstellplatz im Preis inklusive \*
  - \* Schallschutz-Fenster \*
  - \* Kellerraum zur Wohnung \*
  - \* Aktuelle Nutzung ist Airbnb und Eigennutzung \*
  - \* Separater Wasch- und Trockenraum für die gemeinschaftliche Nutzung vorhanden \*
- Sanierungen/Renovierungen:
- Fenster
  - Fassade verputzt und gedämmt
  - Küche
  - Badezimmer Armaturen und Ausstattung
  - Heizung
  - Dach teilweise saniert

**CODE DU BIEN: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## Tout sur l'emplacement

Filderstadt Bernhausen ist eine Stadtteilgemeinde von Filderstadt und liegt etwa 15 Kilometer südlich von der Landeshauptstadt Stuttgart.

Der Stadtteil Bernhausen zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage aus. Er befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Stuttgart und profitiert von einer guten Anbindung an das Autobahnnetz, insbesondere an die Autobahn A8 und den Flughafen Stuttgart. Dadurch ist Bernhausen sowohl für Pendler als auch für Besucher leicht erreichbar.

Die Infrastruktur in Bernhausen ist gut ausgebaut. Die Stadtteilgemeinde verfügt über verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Ein bekanntes Einkaufszentrum in der Nähe ist das "Filder-Center", das eine Vielzahl von Geschäften und Dienstleistungen bietet.

**CODE DU BIEN: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## 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 vorbehaltenlich 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: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## 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)