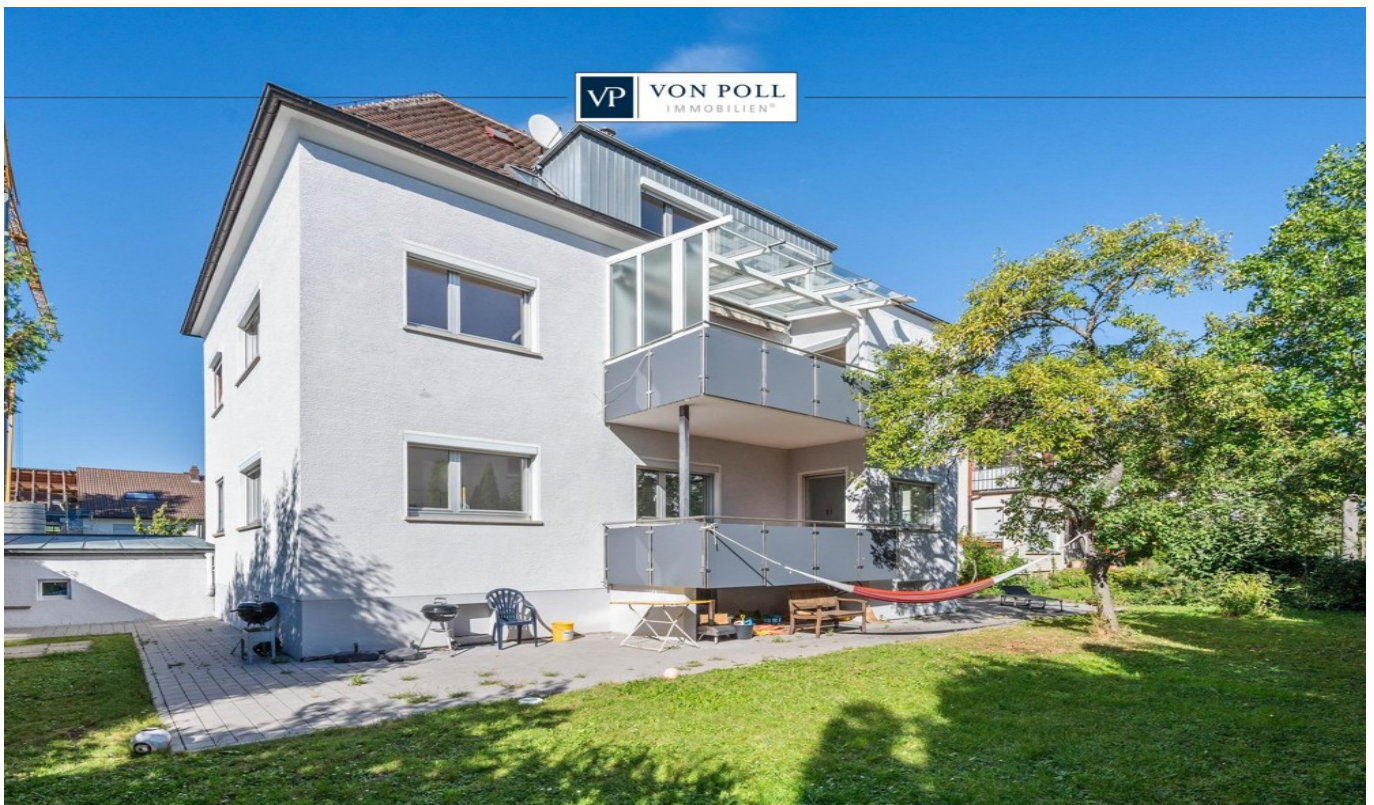


Stuttgart – Bad Cannstatt

Gepflegtes Dreifamilienhaus in begehrter Wohnlage

???????? ?????: 23081036



???? ??: 1.190.000 EUR • ??: ca. 250 m² • ??: 9 • ??: 507 m²

??????? ???????: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

?? ??? ??????

??????? ?????????	23081036
??????????	ca. 250 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	9
????????????? ??? ?????????	6
?????????	3
????? ?????????????	1936
????? ?????????????	2 x ??????

????? ???????	1.190.000 EUR
?????	
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2016
????????? ?????????????	???????
????????????????????	ca. 80 m²
??????	
???????	????????, ??????, ????????????????? ????????, ??????????

????????? ???? ???? ?

??????????	????????? ????????	????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ???????????	GAS	????????? ????????	187.00 kWh/m²a
???????????????	10.01.2032	???????????????	
???????????????????		???????????????	F
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	

??????? ???????? : 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

?? ????????



??????? ???????: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

?? ????????



??????? ???????: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

?? ????????



??????? ???????? : 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

?? ????????



??????? ???????? : 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

?? ????????



??????? ???????? : 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

?? ????????



??????? ???????? : 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

?? ????????



??????? ???????? : 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

?? ????????



??????? ???????: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

?? ????????



??????? ???????? : 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | stuttgart@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/stuttgart

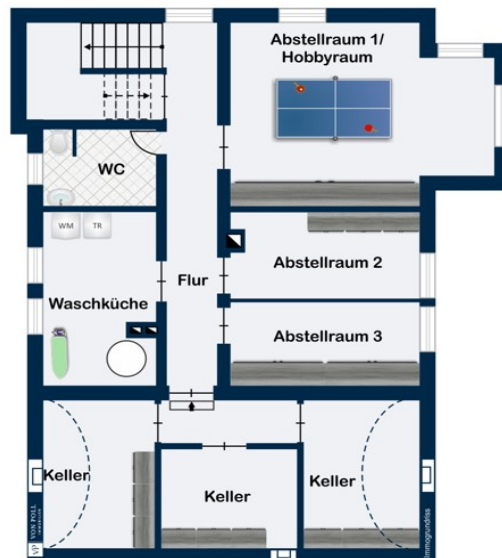
??????? ???????: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

??? ?????? ??????????

Das gepflegte, freistehende Dreifamilienhaus wurde Anfang der 30er Jahre erstellt und fortlaufend instand gehalten. Die Wohnung im Erdgeschoss wurde im Zuge des letzten Mieterwechsels vor drei Jahren renoviert. Die letzten Renovierungsarbeiten in der Wohnung darüber liegen etwa 10 Jahre zurück. Alle Wohneinheiten werden von sympathischen Mietern bewohnt und präsentieren sich in einem gepflegten Zustand, wobei die Wohnung im Obergeschoss Ende November frei wird. Daher ist das Angebot sicherlich auch für Eigennutzer interessant, die einen Teil selbst bewohnen und einen Teil vermieten möchten. Besonders im Zusammenhang mit Finanzierungsthemen kann diese Konstellation durchaus mit Vorteilen verbunden sein. Die aktuelle Höhe der Jahres-Nettomiete beträgt knapp 35.000 €. Die Wohnungen verfügen über ansprechende Grundrisse und sind großzügig geschnitten. Ansprechend ist auch das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes, ebenso wie die Außenflächen. Zur linken Seite wurde eine schöne Terrasse geschaffen, die allen zur Verfügung steht, ebenso wie der hintere Gartenbereich. Der ideale Platz für ausgelassene Gartenpartys in geselliger Runde und gleichermaßen eine schöne Spielfläche für Kinder. Zu den weiteren Vorteilen zählt die Ausrichtung. Gartenbereich, Balkone sowie die Wohnräume auf den einzelnen Etagen sind nach Süd-Westen ausgerichtet, was mit besten Lichtverhältnissen verbunden ist. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss verfügen über Balkone. Zu den weiteren Ausstattungselementen zählen Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Parkettböden, Gas-Etagenheizungen, Bäder mit Tageslicht und praktische Nebenräume in den Küchen. Das Haus ist voll unterkellert. Jeder Wohnung ist ein Abstellraum zugeordnet, wobei zur Wohnung im EG ein beheizter Hobbyraum gehört. Abgesehen davon gibt es im Untergeschoss ein separates WC, was sicherlich vorteilhaft ist, wenn Sie bspw. mit Gästen im Garten feiern. Die Kellerräume sind trocken und bieten gute Platzverhältnisse bzw. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen u.a. Eine Doppelgarage vor dem Haus rundet das Angebot ab.

??????? ???????: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

??? ??? ??? ??????????

Espan ist ein Stadtteil von Stuttgart und gehört zum Stadtbezirk Bad Cannstatt. Der Stadtteil gehört zu gehobenen und begehrten Wohnlagen von Cannstatt und liegt zwischen den ebenfalls sehr begehrten Wohngebieten Sommerrain und Im Geiger. Die umliegende Nachbarschaft ist geprägt von schönen Ein- bis Dreifamilienhäusern und Stadtvillen aus den frühen 30er Jahren. Etwa zwei Häuserblocks entfernt an der Nürnberger Straße stehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung sowie Haltestellen der Stadtbahnlinien U1 und U16. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie das Stadtzentrum von Stuttgart in ca. 15 Minuten. Mit dem PKW benötigen Sie je nach Verkehrslage in etwa die gleiche Zeit. Für Familien mit kleinen Kindern ist die fußläufige Nähe zur nächsten KiTa sowie zu umliegenden Spielplätzen und Parkanlagen sehr vorteilhaft. Auch Freizeitaktivisten können von der Nähe zu Grünflächen und Sportstätten profitieren. Der Stadtteil bietet eine sehr praktische Verkehrsanbindung Richtung Fellbach und Waiblingen oder auch Richtung Esslingen. Binnen weniger Fahrminuten gelangen Sie zur B14, was für Pendler interessant sein kann. Über die Augsburger Straße gelangen Sie sehr bequem zu den Stadtteilen Untertürkheim, Wangen und Obertürkheim, wobei Sie den Innenstadtverkehr umfahren und Zeit sparen können.

??????? ???????: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 187.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ?????????: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44 ??????????
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com