

Stuttgart – Ost

??
??

????????????????????: 25081017



???? ??????: 967.000 EUR • ??????????: ca. 210 m² • ??????: 10 • ?????? ????: 428 m²

??????? ???????: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

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

???????? ?????????: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

?? ??? ??????

???????? ?????????	25081017	???? ?????	967.000 EUR
????????	ca. 210 m²	????????	Käuferprovision
?????????????? ???	17.06.2025		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	10		MwSt.) des
?????????????? ???	5		beurkundeten
????????			Kaufpreises
????????	4	???? ?????????????	2023
???? ?????????????	1937	??????	?????, ?????,
????? ?????????????	1 x ???????????		????????????????
	????? ?????????????		???????

???????? ?????????: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ?????? ??????	??????? ?????? ??????????	132.30 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ???????? ??	26.03.2035	????????? ???????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1937

??????? ???????: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

?? ????????



???????? ??: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

?? ???????



???????? ??: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

?? ???????



???????? ?????????: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

?? ????????



???????? ?????????: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

?? ?????????



???????? ?????????: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

?? ?????????



???????? ?????????: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

?? ????????



???????? ?????: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

?? ???????



???????? ??: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

?? ???????



??????? ???????: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

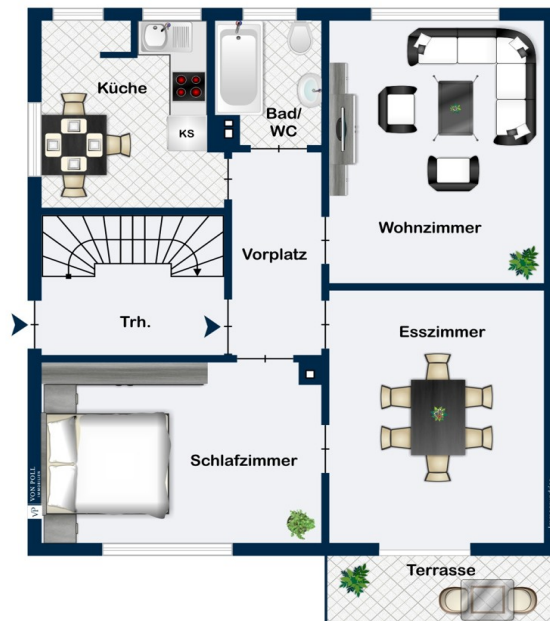
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
FinanzierungsLösung ermitteln.

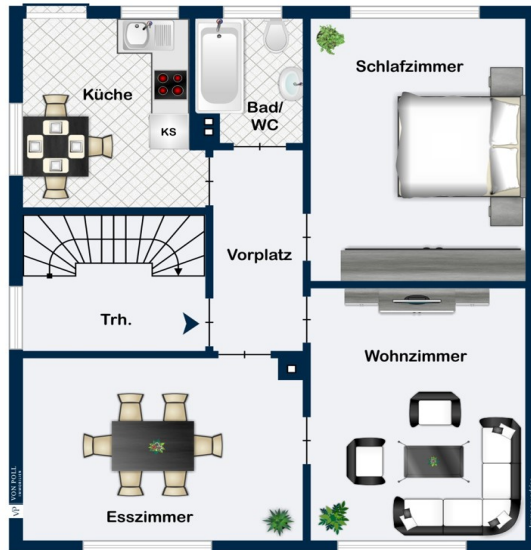
www.von-poll.com/finanzieren

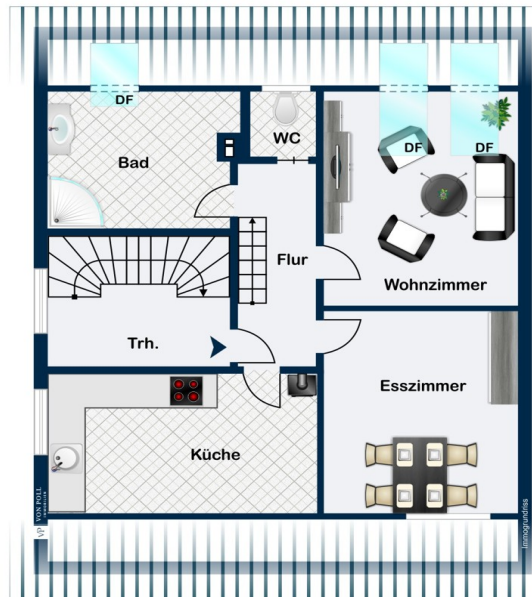


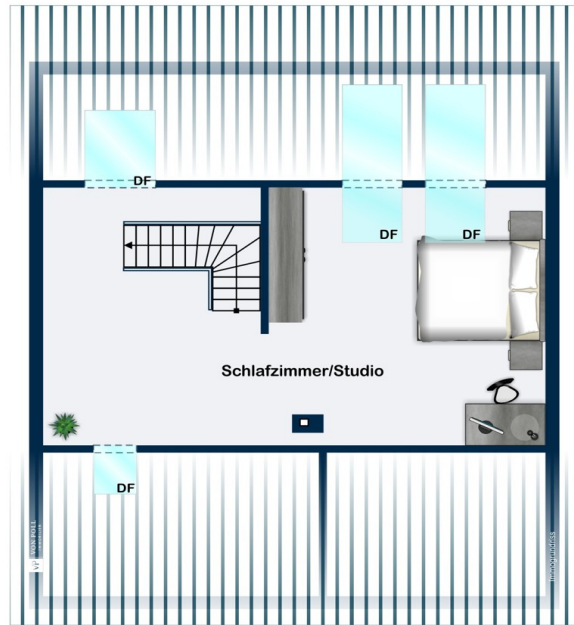
??????? ?????????: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

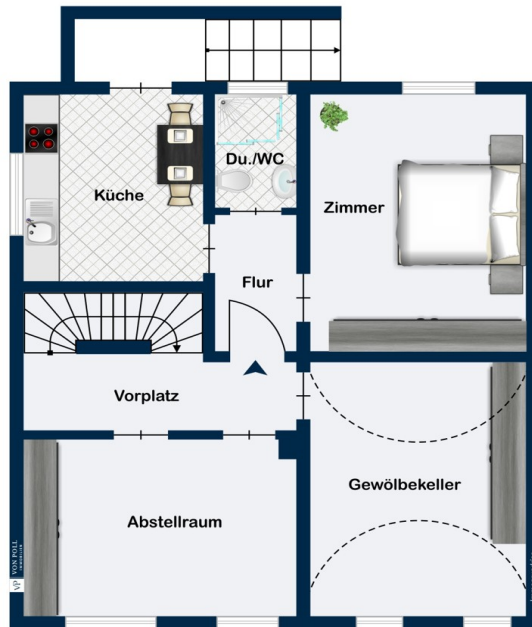
???????











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

?????? ?????: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

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

???? ? ????????????????? ????????????? ?????????? ?? ??? ????? ??? ??????????
?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ???????????-???????????????. ?? ???????
????????? ??? ????? ?????????? ??????????? ?????????? ??? ????? ??????????
?????????? ????????? ??????? ??? ?????????? ??? ??????. ?? ????? ??????????? ??
?????????? ????????? ???, ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??????????????,
?????????? ??? ?????????? ??????????? ??? ?????????? ??? ??????. ?? ??????????????
????????? ??? ?? ?????? ?????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ???
????????? ?????????????? ??? ?????? ??????? ?????? ?????? ?? ?????????? ??? ??
?????????????? ??? ??? ?? ?????? ??????????????. ? ?????????? ??? ??????????????
??????? ?? ????????? ??????? ??????????????, ?? ????????? ?????????? ??? ??
???????????????? (??????? ??????? ?????????????). ? ?????? ??????????? ????? ??????? ???
?????? ??? ?????????????? ??? ??????????? ?????? ??????????? ?????? ??????????? ????? -
????????????????????? ??? ?????????? ?????? ?? ?????????????? ?????????????????? ??????????
?? ?????? ?????????????????????????? ?10 ??? ?14. ?? ?????????????? ??? ?????????? ??????
????????? ??????? ?????????????? ??? ?????????????????? ?????? ?? ??????? ?? ??? ??????????????
?????????. ??? ?????????????????? ?????? ?????? ?????? ??? ??? ??????? ??????????????
?????????? ??? ?????? ?????? ??????????????. ?? ??????????? ?????????????? ?????? ??????
?????????????????. ?? ?????????????? ?????? ?????? ?????? ?????????????????? ?????????? ?????? ???
????????? ??????? ??? ?????? ??????? ??? ?????? ??????????????. ?? ?????????????? ??? ??????????
????????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??????
?????????????. ??? ?????? ??????????????, ? ?????????????? ??? ??? ?????????? ?? ?????? ??????????
?????????????. ?????????????????????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??????????????, ?? ??????????
?????? ??????? ?????????????? ??????????????. ?? ?????? ?? ??????????????, ?? ?????????????????? ???
????????? ??? ?????? ?????? ?? ?????????????? ?? ?????????????? ??????????????????, ?????? ???
?????????????? ?? ?????? ?????????????? ??? ?? ?????????????????? ??????. ?? ??????
?????????????? ?? ?????????????? ?????????????? ?????????????????? ?????? ??? ??????? ??????.
????? ? ?????? ??? ??? ? ?????????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ?????????? ?????????, ??
??? ?????? ?? ?????????????????? ??? ?? ?????????????? ??????. ?????????????????? ??????
????????? ??????? ??? ??? ??? ?????????????? ??????. ? ??????? ??? ? ??????????????????
?????? ??? ?????????? ?????????????????????? ?????????? ?????? ?? ??????????? ?????? ???
????????????????, ?????????????????????? ??? ?? ?????????? ?????????????????? ?? ??????? ??? ???
???? ??????. ?????????????? ?????????????????? ?????? ?????? ??? ?????????? ?? ??????????? ??????????
??? ??????????????????. ??????? ??? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????????? ??????, ?
????????????? ?????????????? ??? ?????????????????? ?????????????????? ??????, ?????? ??? ??? ???
????? ?????? ?????????? ??????????????. ?? ?????????? ?????????????? ?????? ?????????????? ??
????????????????? ??????????. ?????? ??? ?? ??????, ?? ??????? ?? ?????? ??? ??????????

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

??????? ???????: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

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

Das Wohngebäude befindet sich in begehrter Halbhöhen-Aussichtslage in Stuttgart-Gaisburg, in unmittelbarer Nähe zur Waldebene Ost. Die Straße wird nur von Anliegern befahren und endet in einer Sackgasse. Daher gibt es keinen Durchgangsverkehr und es ist angenehm ruhig.

Wenige Straßenzüge entfernt befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, zwei Bushaltestellen (Linien 42, 45 und N9) und verschiedene Restaurants.

Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar.

Gaisburg gehört zum Stadtbezirk Stuttgart-Ost und zählt zu den ältesten Gemeinden. Der Stadtteil liegt östlich des Neckars, eingebettet zwischen den Hängen des Schurwalds und grenzt an die Stadtteile Berg, Gablenberg, Ostheim sowie an den Neckar mit der gegenüberliegenden Cannstatter Seite.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von kleinen Mehrfamilienhäusern und grünen Hängen. Durch die Nähe zur Innenstadt (ca. 3 Kilometer entfernt) und eine gute Verkehrsanbindung – insbesondere über die Wagenburgstraße, die B10 sowie die Stadtbahnlinien U4 und U9 – ist Gaisburg ein verkehrsgünstig gelegener Stadtteil mit urbanem Flair.

Die Straße liegt am Fuße der Waldebene Ost, einem bewaldeten Höhenzug, der Naherholung und schöne Ausblicke über Stuttgart bietet. Die unmittelbare Nähe ins Grüne erhöht die Wohn- und Freizeitqualität. Gaisburg ist außerdem bekannt für das Gaisburger Marsch-Essen, das seinen Ursprung in der Region hat.

??????? ???????: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 132.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ?????????: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

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

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

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

E-Mail: stuttgart@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com