

Stuttgart – Vaihingen

# \* Dachgeschosswohnung mit Bühne, Hobbyraum und TG-Stellplatz\*

????????? ??????????: 24081009



???? ??????: 314.600 EUR • ??????????: ca. 88 m<sup>2</sup> • ??????: 3.5

??????? ?????????: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

?? ??? ??????

|                                  |                                                     |                       |                                                                    |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????              | 24081009                                            | ????? ???????         | 314.600 EUR                                                        |
| ????????????                     | ca. 88 m²                                           | ????????????          | ???????                                                            |
| ?????? ???????                   | ???????????????? ??????                             | ????????????          | Käuferprovision                                                    |
| ???????????????? ???             | ?????????? ?? ??<br>?????????                       |                       | beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????                        | 3.5                                                 |                       |                                                                    |
| ?????????????? ???<br>?????????? | 2                                                   | ????? ??????????????? | 2003                                                               |
| ??????????                       | 1                                                   | ?????????             | ???????                                                            |
|                                  |                                                     | ??????????????        |                                                                    |
| ????? ?????????????              | 1976                                                | ????????????????????  | ca. 40 m²                                                          |
| ?????? ?????????????             | 1 x ?????????<br>??????????, 17000<br>EUR (???????) | ??????                |                                                                    |
|                                  |                                                     | ???????               | WC ?????????????,<br>????????, ??????????                          |

???????? ?????????: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

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

|                                                    |                       |                                           |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????           | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | GAS                   | ???????                                   | 193.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 19.10.2028            | ?????????????<br>?????????????            |                |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????????<br>?????????????<br>?????????? | F              |

???????? ??: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

?? ???????



???????? ??: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

?? ???????



???????? ??: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

?? ???????



???????? ??: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

?? ???????



???????? ??: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

?? ???????



???????? ??: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

?? ???????





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

??????? ???????? : 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

?? ????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ?????????: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

## ??? ?????? ???????????

Die ansprechende Wohnung, welche eine Fläche von etwa 88 m<sup>2</sup> umfasst, ist Teil eines Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1976 erbaut wurde. Sie umfasst 2 Schlafzimmer, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Die Ausstattung ist von solider Qualität und wurde zuletzt im Jahr 2003 modernisiert. Die Beheizung erfolgt mittels einer effizienten Zentralheizungsanlage. Besonders hervorzuheben ist das Badezimmer, welches mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschbecken, einer Toilette und einem Fenster ausgestattet ist. Zusätzlich bietet die Wohnung einen separaten Bereich für die Waschmaschine sowie ein innenliegendes WC. Ein besonderes Highlight ist die Sauna, die auf einer direkt zugänglichen Bühne innerhalb der Wohnung zu finden ist. Die Küche wird ohne Einbaugeräte geliefert. Die Bodenbeläge bestehen aus hochwertigem Parkett und Fliesen, während die Fenster größtenteils originale, zweifach isolierverglaste Holzfenster sind. Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die sonnige Loggia mit angeschlossenem Abstellraum, welche sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus erreichbar ist. Darüber hinaus verfügt das Kinderzimmer über einen eigenen Balkon. Die Wohnung bietet zudem eine eigene Bühne, die direkt von der Wohnung aus begehbar ist. Zur weiteren Ausstattung gehören eine Gegensprechanlage sowie ein Hobbyraum im Gartengeschoss, der als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab. Insgesamt bietet die Wohnung vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, um ein behagliches Zuhause nach persönlichen Vorstellungen zu schaffen. Die günstige Lage innerhalb eines Mehrfamilienhauses und die flexible Raumgestaltung machen diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Familien, Paare oder Singles auf der Suche nach einem neuen Wohnort. Potenzielle Interessenten haben hier die Möglichkeit, ein solides Zuhause ganz nach ihren eigenen Wünschen zu gestalten.

??????? ???????: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

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

- Raumhöhen von ca. 2,42 m (nur Schlaf- und Kinderzimmer mit Dachschrägen)
- Bad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette, Fenster, Waschmaschinenstellplatz
- Stellplatz in gemeinschaftlicher Waschküche
- separates, innenliegendes WC
- Sauna in der Bühne
- Küche ohne Einbauküche und Großgeräte
- Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
- Fenster: überwiegend 2-fach Iso-Glas-Holzfenster aus Baujahr
- manuelle Rolläden
- sonnige Loggia mit Abstellraum an Wohn- und Schlafzimmer
- Balkon am Kinderzimmer
- eigene Bühne von der Wohnung begehbar (Raumhöhe bis ca. 2,2 m)
- Heizkörper und Dachflächenfenster in der Bühne
- übergroßer Abstellraum im Kellergeschoss
- Gegensprechanlage
- wohnraumgleicher Hobbyraum im Gartengeschoss
- Tiefgaragenstellplatz (optional: 17.000 €)

??????? ?????????: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

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

Der Stadtteil Rohr gehört dem flächengrößten Stuttgarter Stadtbezirk Vaihingen an. Das Naherholungsgebiet hat in dem Bereich Sport und Freizeit sehr viel zu bieten, denn der Bezirk verfügt über 27 Sportvereine. Außerdem ist der Bezirk mit einer eigenen Haltestelle an das Stuttgarter S-Bahn-Netz angebunden. Die S2 fährt alle 10 Minuten in die Richtung der Stuttgarter Innenstadt. Den Flughafen erreicht man mit dem ÖPNV in nur 10 Minuten und auch der Hauptbahnhof in Stuttgart ist gut zu erreichen. Mehrere Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in näherer Umgebung. Die Universität Stuttgart und weitere Hochschulen, sowie namenhafte Forschungseinrichtungen haben ihren Sitz in Vaihingen. Außerdem gibt es das Stadtbad, das Hallenbad Vaihingen und das im Sommer sehr gut besuchte Freibad Rosental. Auch lädt das Waldgebiet Rosental zu einer Wanderung in der Natur ein.

??????? ?????????: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 193.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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.

??????? ?????????: 24081009 - 70565 Stuttgart – Vaihingen

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

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

Ralph Schenkel

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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