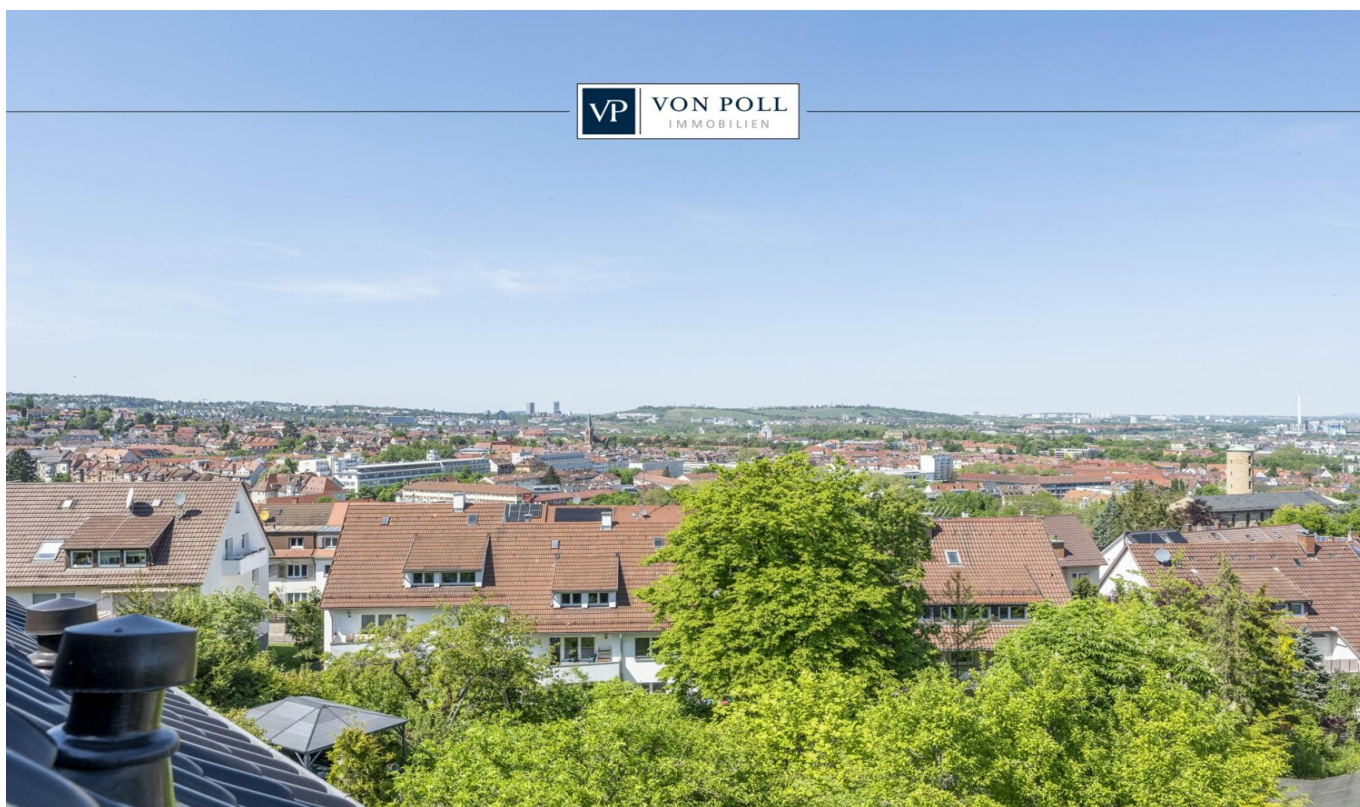


Stuttgart - Ost

# Jól karbantartott társasház keresett helyen, panorámás kilátással

VP azonosító: 25081017



VÉTELÁR: 877.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 210 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 428 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## Áttekintés

VP azonosító	25081017
Hasznos lakótér	ca. 210 m <sup>2</sup>
Az ingatlan elérhető	23.06.2026
Szobák	10
Hálósobák	5
Fürdőszobák	4
Építés éve	1937
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	877.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.03.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	132.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1937

VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## Az ingatlan



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

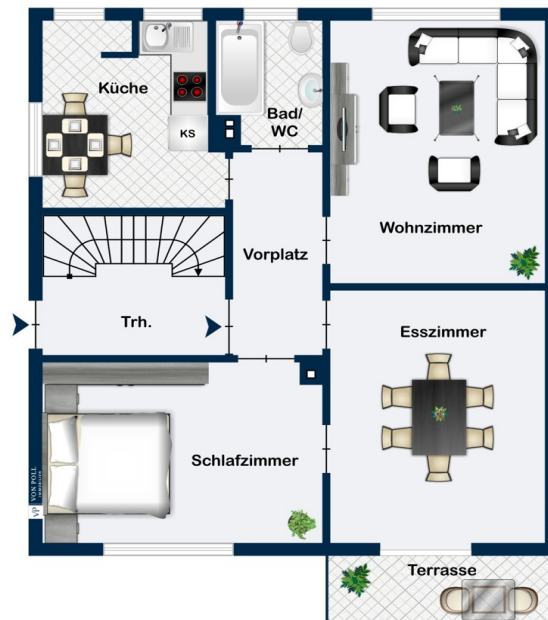


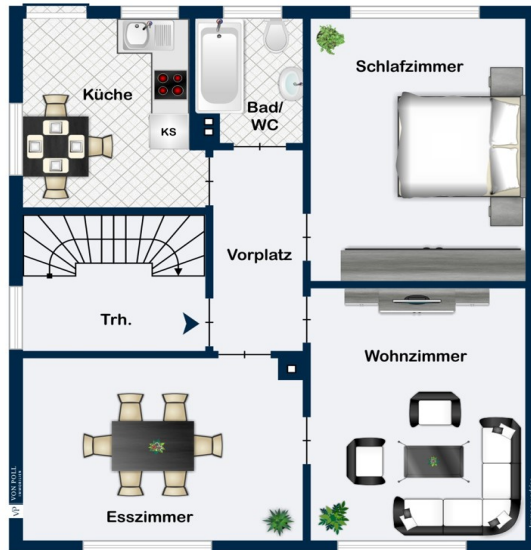
Finanzierung  
berechnen

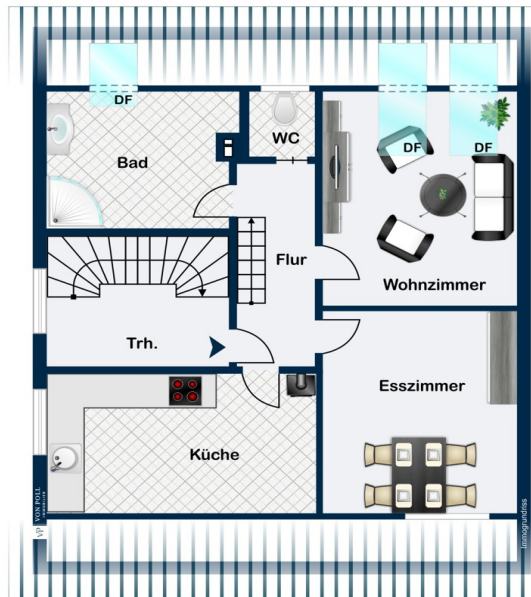


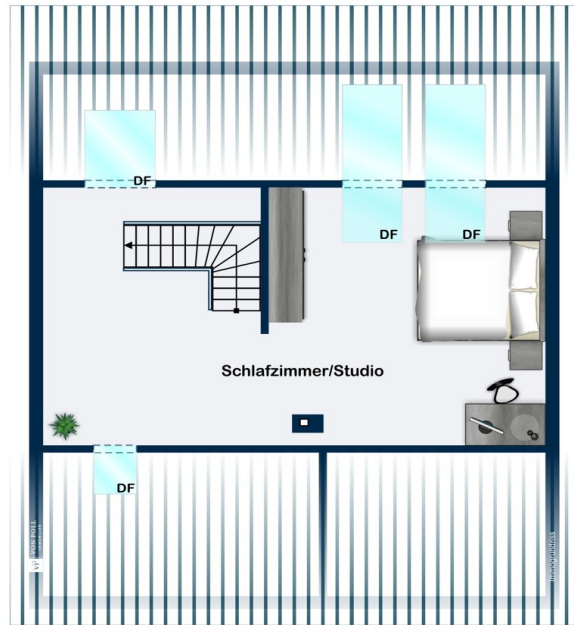
VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## Alaprajzok











Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott többlakásos ház Stuttgart-Gaisburg csendes és keresett domboldali részén található. Az ingatlan kellemes lakókörnyezettel és a városi kényelem, valamint a természet közelségének harmonikus keverékével büszkélkedhet. A ház több emeletre terjed ki, és a három világos és hívogató apartman mellett egy különálló apartmant is kínál a kertszinten. A funkcionális alaprajzok és a nagyméretű ablakok kényelmes térérzetet teremtenek, és mindhárom apartmanból akadálytalan kilátást nyújtanak a Neckar folyóra Cannstatt és Rotenberg felé. A panorámás kilátás a közeli footballstadionra, a Daimler Múzeumra és a Grabkapelle-re (orosz temetkezési kápolnára) is kiterjed. A Waldebene Ost domboldalán fekvő nyugodt elhelyezkedés magas életminőséget kínál a lakóknak – zöldövezetben, mégis kiváló közlekedési kapcsolatokkal a B10-es és B14-es autópályákhoz. A földszinti lakás szinte teljes egészében akadálymentes, és jelenleg egy idős hölgy bérlő. A felső és a tetotéri emeleten található két apartman nemrég költözött ki, és azonnal költözhető. A különálló lakás szintén ki van adva. A felső emeleti lakást néhány évvel ezelőtt teljes körűen felújították, és azonnal beköltözhető. A tetotéri lakást a padlástér bővítésével maisonette-té alakították át, és némi karbantartást igényel. A saját tulajdonú lakások tulajdonosai számára a felső egységek egyesítésének lehetősége minden bizonnyal vonzó lenne. Az átalakított stúdiólakással együtt három lakószint állna rendelkezésre. Ebben a konfigurációban a földszinti és a kerti szintű lakások továbbra is bérbe adhatók lennének, ami kétségtelenül előnyös lenne a projektek finanszírozása szempontjából. Az épület néhány évvel ezelőtt energiatakarékos korszerűsítésen esett át. Mind a tetot, mind a homlokzatot a jelenlegi szabványoknak megfelelően szigetelték, a tetot teljesen felújították és újraburkolták. Háromrétegu üvegezésű ablakokat és egy új bejárati ajtót is beszereltek. A padlást és az átalakított padlástert a folyamat során alaposan üvegezték, biztosítva, hogy a szobák egész nap természetes fénnel teljenek meg. A padlástérben légkondicionáló áll rendelkezésre, ha a hőmérséklet emelkedik. Az elmúlt évek bérlocseréi között a lakások elektromos hálózatát is felújították, valamint a három futokazán közül kettőt. Az önálló lakás padlófűtéssel van felszerelve. A ház mögött megtalálható a saját privát pihenőhelyét. Az érett kert pihentető, spa-szerű hangulatot kínál. Az előlso terület egy részét teraszosították. A tágas telek rengeteg lehetőséget kínál a kreatív kertrendezéshez, beleértve egy trambulint vagy egy pancsolómedence elhelyezését is. A bejáratnál közvetlenül egy parkolóhely, az alagsorban pedig különféle tárolók teszik teljessé az ajánlatot. A ház kiváló állapotban van, és befektetésnek és személyes használatra egyaránt alkalmas, vonzó kombinációját kínálva a helyszínnek és a rugalmas lakhatási lehetőségeknek.

**VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost**

## **Minden a helyszínrol**

**Das Wohngebäude befindet sich in beehrter 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.**

**VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 132.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Ralph Schenkel**

---

**Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart**

**Tel.: +49 711 - 24 83 749 0**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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