

Stuttgart - Kaltental

# Viel Platz für Ihre Wohnideen - in ruhiger Lage von Stuttgart-Kaltental

VP azonosító: 26081020



VÉTELÁR: 320.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 81 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental**

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

**VP azonosító: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental**

## Áttekintés

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| VP azonosító          | 26081020              |
| Hasznos lakótér       | ca. 81 m <sup>2</sup> |
| Emelet                | 2                     |
| Szobák                | 3                     |
| Hálósobák             | 2                     |
| Fürdoszobák           | 1                     |
| Építés éve            | 1974                  |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs        |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 320.000 EUR                                                                        |
| Lakás                    | Emelet                                                                             |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2026                                                                               |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                            |
| Felszereltség            | Kert / közös használat,<br>Erkély                                                  |

**VP azonosító: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 12.08.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 187.50 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | F                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1974                |

**VP azonosító: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental

## Az ingatlan



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 Partner-Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart  
stuttgart@von-poll.com | [www.von-poll.com/stuttgart](http://www.von-poll.com/stuttgart)

**VP azonosító: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental**

## Az also benyomás

Wer eine ruhige Wohnlage im Grünen schätzt und gleichzeitig nicht auf eine gute Anbindung verzichten möchte, findet in dieser Eigentumswohnung die ideale Grundlage für ein neues Zuhause. In einer verkehrsberuhigten Sackgasse von Stuttgart-Kaltental gelegen, bietet die Wohnung eine angenehme Wohnatmosphäre, einen durchdachten Grundriss und viel Potenzial, die eigenen Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Auf ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen Ihnen flexibel nutzbare Räume zur Verfügung. Je nach Bedarf lässt sich die Wohnung als großzügige 3-Zimmer-Wohnung oder als 4-Zimmer-Wohnung gestalten, ideal für Paare, junge Familien oder alle, die zusätzlich ein Homeoffice oder Gästezimmer benötigen.

Zwei Balkone mit unterschiedlicher Ausrichtung ermöglichen sonnige Stunden zu verschiedenen Tageszeiten und bieten einen schönen Blick ins Grüne. Ergänzt wird das Angebot durch den gemeinschaftlich nutzbaren Garten, ein schöner Rückzugsort zum Entspannen oder Spielen.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein eigener Kellerraum. Zusätzliche Parkmöglichkeiten befinden sich direkt an der Straße vor dem Haus. Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde laufend instand gehalten. Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2026 vollständig abgeschlossene Dachsanierung. Gleichzeitig verfügt die Eigentümergemeinschaft weiterhin über eine solide Erhaltungsrücklage.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und präsentiert sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Gerade darin liegt jedoch die Chance, Ausstattung, Materialien und Raumgestaltung ganz nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen und ein Zuhause zu schaffen, das perfekt zu den persönlichen Bedürfnissen passt.

**Highlights auf einen Blick:**

- Ruhige Lage in einer Sackgasse in Stuttgart-Kaltental
- Schöner Blick ins Grüne
- Ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Flexible Nutzung als 3- oder 4-Zimmer-Wohnung
- Zwei Balkone
- Gemeinschaftlich nutzbarer Garten
- Tiefgaragenstellplatz
- Weitere Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus

- 2 Kellerräume
- Dach im Jahr 2026 vollständig saniert
- Solide Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft
- Renovierungsbedürftig mit großem Gestaltungspotenzial

**VP azonosító: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental**

## **Részletes felszereltség**

- 2 Balkone
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- Dach 2026 vollständig saniert
- Neue Gasheizung
- solide Instandhaltungsrücklage
- Sackgassenlage
- Gemeinschaftsnutzung des Gartens

**VP azonosító: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental**

## Minden a helyszínrol

Die Wohnung befindet sich in einer besonders ruhigen und grünen Wohnlage im beliebten Stuttgarter Stadtteil Kaltental. Die Immobilie liegt in einer Sackgasse und bietet dadurch ein angenehm verkehrsarmes Wohnumfeld mit hoher Privatsphäre – ideal für alle, die Ruhe schätzen und dennoch auf eine gute Anbindung nicht verzichten möchten.

Kaltental zählt zu den gefragten Wohnlagen im Stuttgarter Süden und verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Zusätzlich wird die Nahversorgung künftig durch einen neuen EDEKA-Markt im Stadtteil weiter aufgewertet.

Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, Kindertagesstätten sowie Schulen in der Umgebung. Gleichzeitig bietet die Lage auch Singles, Paaren und Senioren ein attraktives Wohnumfeld mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bus- und Stadtbahnlinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in die angrenzenden Stadtteile. Auch der Flughafen Stuttgart und die Landesmesse sind in kurzer Zeit erreichbar. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A8 und A81 besteht zudem eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Ein besonderer Pluspunkt ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Lage. Die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Grünflächen, Spazier- und Radwegen sowie zum Rotwildpark und den Bärenseen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden in der Natur ein.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen in einer Sackgasse, einer grünen Umgebung, einer sehr guten Infrastruktur und der schnellen Erreichbarkeit der Stuttgarter Innenstadt macht diese Lage zu einer hervorragenden Wahl für alle, die naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort verbinden möchten.

**VP azonosító: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental**

## 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)**