

Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Az új otthonod: Felújított háromlakásos ház Stuttgartban/Stammheimben

VP azonosító: VQ707



VÉTELÁR: 1.100.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 202 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 525 m<sup>2</sup>

VP azonosító: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Áttekintés

VP azonosító	VQ707	Vételár	1.100.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 202 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2025
Szobák	10	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Hálószobák	7	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	3	Hasznos terület	ca. 68 m <sup>2</sup>
Építés éve	1948	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

**VP azonosító: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.06.2035	Teljes energiaigény	66.88 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Hoszivattyú	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1937

VP azonosító: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Az ingatlan



VP azonosító: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Az ingatlan



VP azonosító: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Az ingatlan



VP azonosító: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Az ingatlan



VP azonosító: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Az ingatlan



VP azonosító: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Az ingatlan



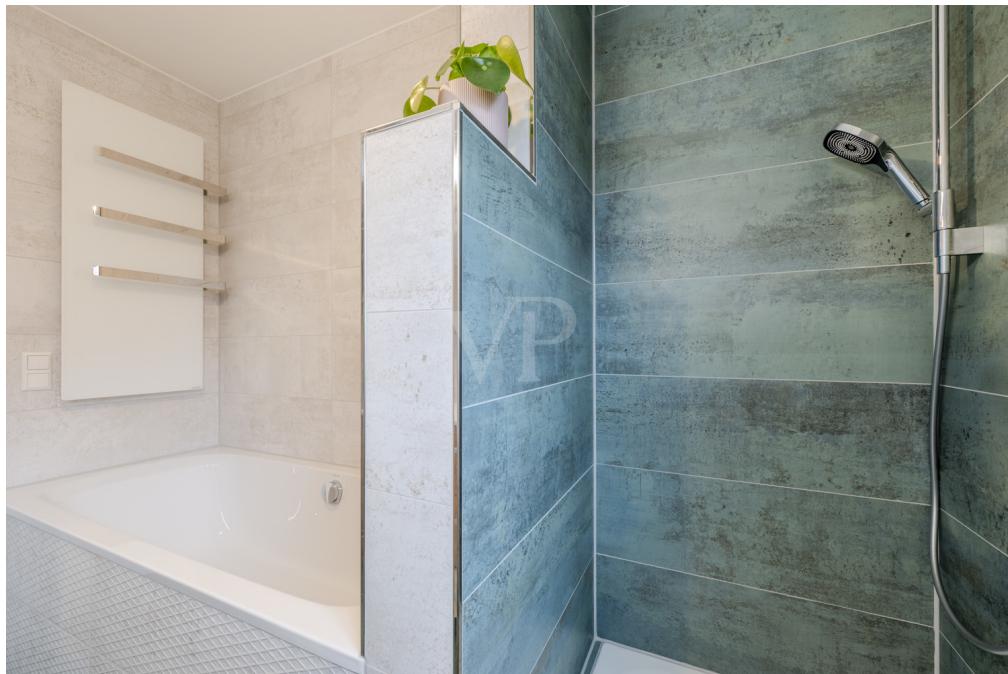
VP azonosító: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Az ingatlan



VP azonosító: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Az ingatlan



VP azonosító: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Az ingatlan



VP azonosító: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Az ingatlan



VP azonosító: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Az ingatlan



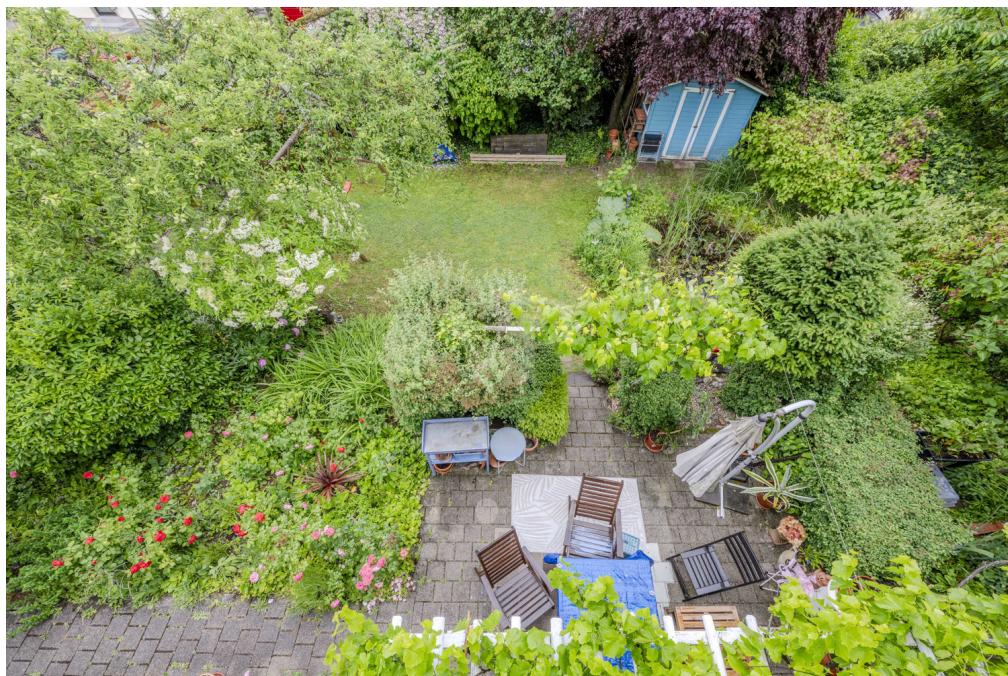
VP azonosító: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Az ingatlan



VP azonosító: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

A photograph of a real estate agency's storefront. The building has a white facade with dark blue trim around the windows and entrance. Large windows display numerous property brochures. The agency's logo, "VP VON POLL IMMOBILIEN", is prominently displayed above the entrance. Small potted plants sit on the windowsills.

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

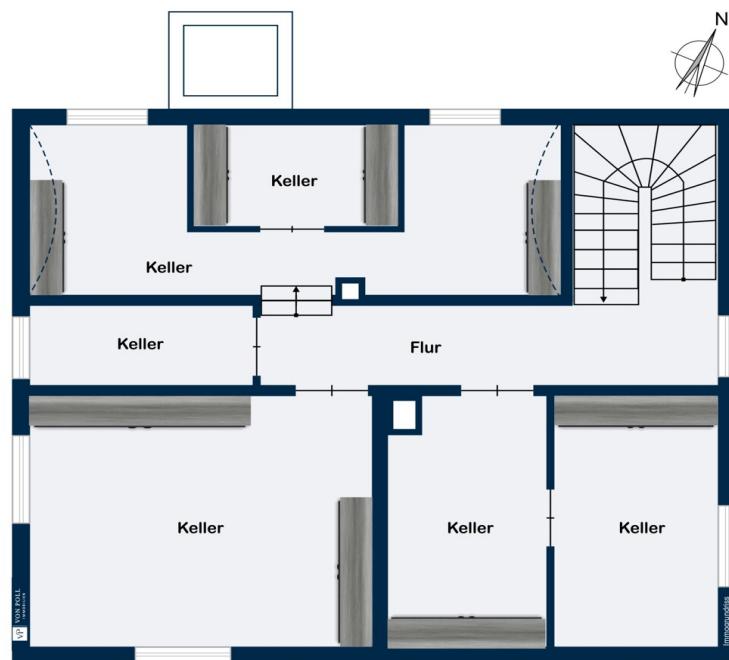
0711 - 39 68 60 02

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP azonosító: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Alaprajzok









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

**VP azonosító: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim**

## Az elso benyomás

Eladó egy bájos, 1948-ban épült háromlakásos ház, amelyet folyamatosan felújítottak, hogy modern lakhatási kényelmet biztosítsanak. A ház Stuttgart egy csendes részén, a Stammheim kerületben található. Az ingatlan három különálló apartmanból és egy tágas kertbol áll tóval, terasszal és kerti fészerrel, valamint egyetlen, utcára néző garázzsal. A három meglévo apartman a következőképpen oszlik meg: Földszint (kb. 74 m<sup>2</sup> lakóterület): Ez a lakás 3,5 szobás, és az alagsorból a teraszra és a tóval és kerti fészerrel rendelkezo kertrészbe jutunk. Elso emelet (kb. 72 m<sup>2</sup> lakóterület): Az elso emeleten található egy másik 3,5 szobás apartman, majdnem azonos elrendezéssel, erkéllyel, amely szintén a kertre néz. Tetotér (kb. 56 m<sup>2</sup> lakóterület): A tetotér 3 szobás, és jelenleg egy család lakik benne, az elso emeleti lakással együtt. Alagsor/Kertszint (kb. 68 m<sup>2</sup> hasznos terület): A pinceszint számos tárolóhelyiséggel és egy boltozatos pince mellett a kertbe is kijáratot biztosít. A házat az évek során folyamatosan modernizálták, így kiváló energiahatékonysággal és modern jellemzokkel büszkélkedhet. A fejlesztések részletes listáját a "Jellemzők leírása" címszó alatt találja. Összegzés: Ez a háromlakásos ház számos felhasználási lehetoséget kínál rugalmas alaprajzának és átfogó felújításainak köszönhetően – akár többgenerációs otthonként, befektetési ingatlanként, akár saját lakótérként. A jól karbantartott, zöldövezeti ingatlan, tágas kerttel és modern felszereltséggel kombinálva ideális otthon családok számára, vagy jövedelmezo befektetés befektetők számára.

**VP azonosító: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim**

## Részletes felszereltség

Ausstattung:

- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Energieeffizienzklasse "B"
- Einzelgarage
- Datenverkabelung mit Zentrale im Kellergeschoss
- Noch nicht aufgeteilt nach WEG

Sanierungs- und Renovierungshistorie:

1993: Neue Fenster im gesamten Haus

2004: Sanierung des Badezimmers im Dachgeschoss, Fenster im Obergeschoss und Dachgeschoss erneuert, Installation von Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung

2006: Erneuerung der Dachflächenfenster im Dachgeschoss und Fenster im Erdgeschoss

2010: Neue Haustür mit Kamerafunktion, Außenanstrich, Gartenneugestaltung mit Teich und Gartenhaus, Dachdämmung erneuert

2014: Neue Küche im Dachgeschoss

2023: Neue Dämmung der Decken im Ober- und Dachgeschoss, Wände, Böden und Fliesen erneuert, neues Badezimmer im Obergeschoss mit Grundrissänderung, neue Küchen im Erd- und Obergeschoss, neue Elektrik inkl. Datenverkabelung, Installation einer Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, Erneuerung der Wasserleitungen

2025: Neue Fenster in der Küche des Dachgeschosses

**VP azonosító: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim**

## Minden a helyszínrol

Stuttgart Stammheim überzeugt durch eine perfekte Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit der urbanen Infrastruktur. Der Stadtteil bietet eine hohe Lebensqualität, die dessen Bewohnern zugutekommt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Zahlreiche Bus- und Straßenbahnenlinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt und zu umliegenden Stadtteilen. Dies sorgt für eine bequeme und stressfreie Mobilität.

Für die Bedürfnisse des täglichen Lebens ist bestens gesorgt. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten, die den Einkauf von Lebensmitteln und anderen Dingen des täglichen Bedarfs erleichtern. Darüber hinaus bietet der Stadtteil auch eine gute Ärzteversorgung, sodass die Gesundheitsversorgung rundum gewährleistet ist.

Für Familien ist zudem die Bildungsinfrastruktur von großer Bedeutung. Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen sind bequem erreichbar und bieten eine gute Grundlage für die Ausbildung der jüngeren Generation.

Auch die Verkehrsanbindung stellt ein großes Plus dar: Die Nähe zu wichtigen Straßen und Autobahnen sorgt für einen schnellen Zugang zu den Verkehrsachsen Stuttgarts und darüber hinaus. Das ermöglicht nicht nur eine schnelle Verbindung zum Stadtzentrum, sondern auch eine gute Anbindung an den regionalen Verkehr.

Insgesamt zeichnet sich der Stadtteil durch eine hervorragende Mischung aus ruhiger Wohnlage und der Nähe zu allem, was man für den Alltag benötigt, aus.

**VP azonosító: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 66.88 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim**

## 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 felelősségtörökítéséhez

---

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