Stuttgart – Zuffenhausen

Modernizált régi épület hangulata: Tágas, 3,5 szobás lakás bájjal!

VP azonosító: BP281

VÉTELÁR: 295.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 68 m² • **SZOBÁK:** 3.5

VP azonosító: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

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

VP azonosító: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

Áttekintés

VP azonosító	BP281
Hasznos lakótér	ca. 68 m²
Emelet	3
Szobák	3.5
Hálószobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1914

Vételár	295.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat

VP azonosító: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer
Energiaforrás	Könnyu földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	87.53 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2017

VP azonosító: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

Az ingatlan

VP azonosító: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

Az ingatlan

VP azonosító: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

Az ingatlan

VP azonosító: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

Az ingatlan

VP azonosító: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

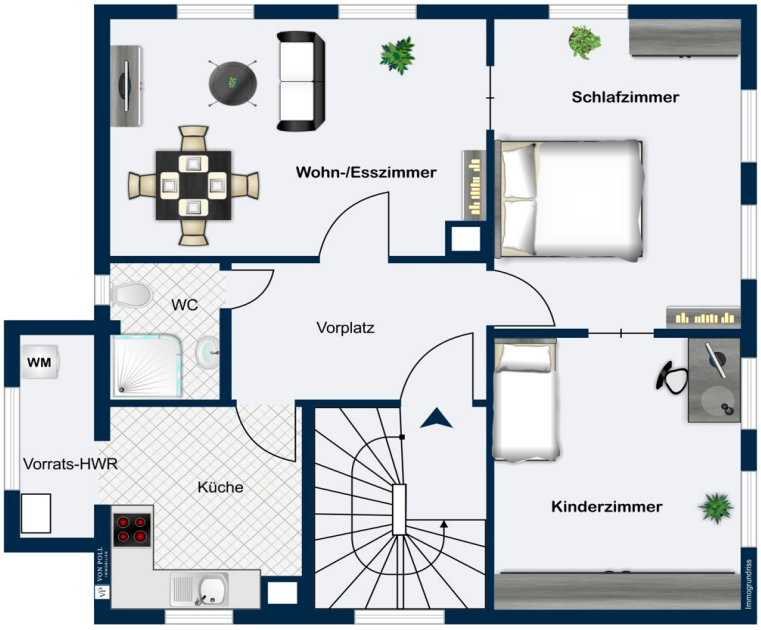
Az ingatlan

VP azonosító: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

Az ingatlan

VP azonosító: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

Alaprajzok



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

VP azonosító: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

Az elso benyomás

Üdvözöljük egy olyan lakótérben, amely a modern kényelmet egy gondosan felújított, régi épület varázsával ötvözi. Ez az eredetileg 1914-ben épült lakás átfogó modernización esett át, és most modern és jól karbantartott módon kínálja magát. Körülbelül 68 négyzetméteres lakóterével boséges teret kínál a különbözo életstílusokhoz. A lakás összesen négy szobával rendelkezik, köztük három hálószobával, amelyek rugalmasan használhatók – akár csendes pihenohelyként, dolgozószobaként vagy gyerekszobaként. A központi nappali a lakás szívét alkotja, és pihenésre és társasági életre csábít. Az összes szoba jól megtervezett elrendezése biztosítja a tér hatékony kihasználását és a harmonikus lakókörnyezetet. A fürdoszobát 2025-ben teljesen felújították a modernizáció részeként. Modern hangulatra számíthat a kiváló minoségu szaniterárukkal, vonzó csempékkel és modern szerelvényekkel. A lakás belsoépítészete megfelel a funkcionális és modern szabványoknak. A fürdoszoba mellett az összes lakóteret is felújították, biztosítva, hogy minden padló, fal és elektromos rendszer naprakész legyen. Az évek során folyamatosan történtek energiahatékonysági fejlesztések: Az ablakokat utoljára 2021-ben cserélték, majd a modernizáció részeként 2025-ben részben újra cserélték. A teto 2009-bol származik, és jó állapotban van. Az egyedi padlófutést 2017-ben szerelték be, amely hatékony hoeloszlást biztosít minden helyiségben. A berendezési tárgyak és szerelvények masszívnak és praktikusnak mondhatók, mindent biztosítva, ami a kényelmes élethez szükséges. A lakás egy jól karbantartott társasházban található. A helyszín a városi hangulat és a kiváló infrastruktúra sikeres keverékét kínálja. Bevásárlási lehetoségek, iskolák, óvodák és tömegközlekedés is könnyen elérheto. Ez vonzóvá teszi az ingatlant mind a párok, mind a családok számára, akik a központi elhelyezkedést részesítik elonyben, miközben egy modernizált, régimódi lakás elonyeit is élvezik. Jelenleg a lakás bútorozatlan, így saját ízlése szerint alakíthatja ki. A meglévo elrendezés boséges teret biztosít, és széleskörü berendezési lehetoségeket kínál. Gyozodjön meg saját szemével az ingatlan elonyeirol, és engedje meg, hogy egy személyes megtekintés során megmutassuk az összes részletet. Várjuk, hogy bemutathassuk Önnek ezt az ajánlatot, és örömmel válaszolunk további kérdéseire.

VP azonosító: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

Részletes felszereltség

Sanierungen:
Fenster 2021/2025
Dach 2009
Heizung 2017
Innenausbau inkl. Bad 2025

VP azonosító: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

Minden a helyszínrol

Stuttgart gilt als eine der lebenswertesten Städte Deutschlands und besticht durch seine herausragende Infrastruktur, eine stabile Wirtschaft sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot. Die Stadt verbindet urbanen Komfort mit naturnahen Erholungsmöglichkeiten und bietet Familien ein sicheres und förderliches Umfeld. Mit einer internationalen Bevölkerung und einem starken Fokus auf Bildung, Gesundheit und Mobilität präsentiert sich Stuttgart als idealer Standort für ein harmonisches Familienleben. Die wirtschaftliche Stärke, insbesondere im Bereich der Automobilindustrie und Forschung, sorgt für nachhaltige Wertsteigerungen auf dem Immobilienmarkt und schafft eine zukunftssichere Perspektive.

Im Stadtteil Zuffenhausen, der durch seine gelungene Mischung aus Wohn- und Industrieflächen geprägt ist, finden Familien ein besonders ausgewogenes Lebensumfeld. Die Nähe zu namhaften Arbeitgebern wie Porsche garantiert nicht nur wirtschaftliche Stabilität, sondern auch eine lebendige Nachbarschaft mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Zuffenhausen überzeugt durch seine ruhigen Wohnstraßen, zahlreiche Grünflächen und eine freundliche Gemeinschaft, die gerade für Familien ein Gefühl von Geborgenheit und Zusammenhalt schafft.

Die Umgebung bietet eine exzellente Auswahl an Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind: Von der Albert-Schweitzer-Schule über mehrere Kindergärten bis hin zu weiterführenden Schulen – alles ist in nur wenigen Minuten bequem zu erreichen. Die Nähe zu verschiedenen Apotheken, Ärzten und einem gastroenterologischen Zentrum gewährleistet eine umfassende medizinische Versorgung. Für aktive Familien stehen zahlreiche Sport- und Spielplätze sowie Parks wie die Max-Horkheimer-Anlage zur Verfügung, die zum gemeinsamen Verweilen und Bewegen im Freien einladen. Kulinarisch bereichert wird das Viertel durch eine Vielzahl an charmanten Cafés, Restaurants und Bars, die zum Genießen und Verweilen einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Buslinien sowie den S-Bahn-Stationen Salzwiesenstraße und Stuttgart-Zuffenhausen, die jeweils in etwa fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, kinderfreundliche und gut vernetzte Umgebung legen, bietet Stuttgart-Zuffenhausen eine ideale Kombination aus urbanem Komfort, naturnahem Wohnen und einer starken Gemeinschaft – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen

können.

VP azonosító: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 87.53 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com