

Stuttgart - Feuerbach

# Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten, Garage und Stellplatz

*VP azonosító: 11430*



VÉTELÁR: 465.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 183 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 341 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: II430 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

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

**VP azonosító: II430 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## Áttekintés

|                       |                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------|
| VP azonosító          | <b>II430</b>                                    |
| Hasznos lakótér       | <b>ca. 183 m<sup>2</sup></b>                    |
| Szobák                | <b>6</b>                                        |
| Hálósobák             | <b>4</b>                                        |
| Fürdoszobák           | <b>2</b>                                        |
| Építés éve            | <b>1978</b>                                     |
| Parkolási lehetőségek | <b>1 x Felszíni parkolóhely,<br/>1 x Garázs</b> |

|                          |                                                                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | <b>465.000 EUR</b>                                                                           |
| Ház                      | <b>Ikerház fele</b>                                                                          |
| Jutalék                  | <b>Käuferprovision beträgt<br/>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| Modernizálás / felújítás | <b>2016</b>                                                                                  |
| Kivitelezési módszer     | <b>Szilárd</b>                                                                               |
| Felszereltség            | <b>Terasz, Vendég WC,<br/>Kert / közös használat,<br/>Beépített konyha, Erkély</b>           |

**VP azonosító: II430 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 29.08.2036    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                           | 180.72 kWh/m²a          |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | F                       |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1977                    |

VP azonosító: II430 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

A photograph of the exterior of a Von Poll Immobilien office. The entrance features a central glass door flanked by two large windows. Both windows are filled with numerous small, colorful property listings. The office is housed in a white building with a dark blue frame around the entrance. Two small potted plants sit on the sidewalk in front of the entrance. The Von Poll logo is visible on the glass door and the windows.

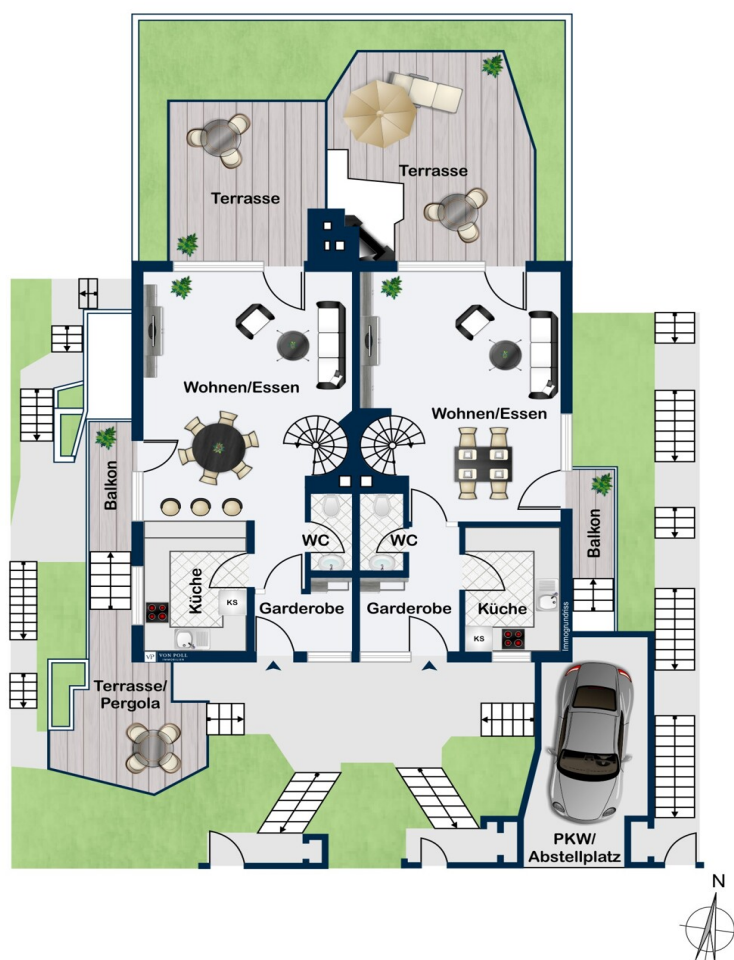
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

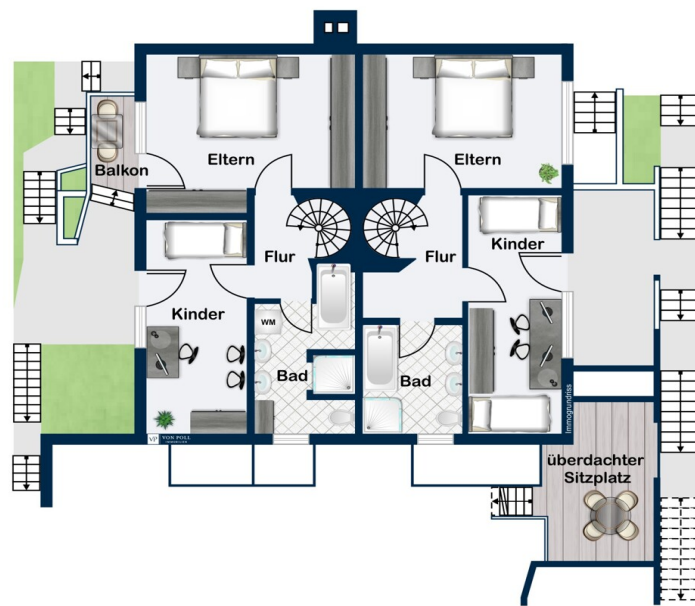
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

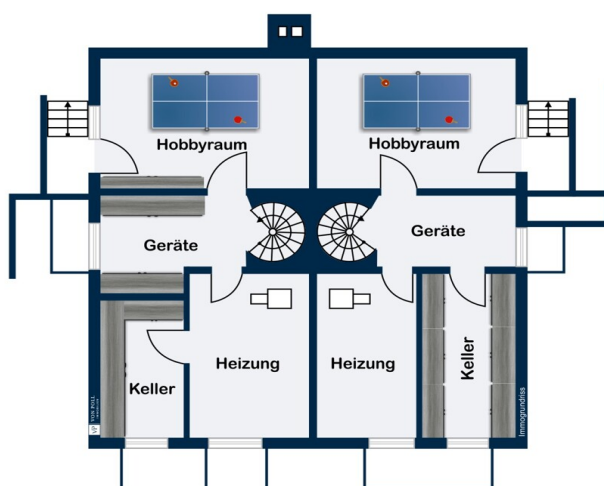


VP azonosító: II430 - 70469 Stuttgart - Feuerbach

## Alaprajzok







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



**VP azonosító: II430 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## **Az elso benyomás**

Zum Verkauf stehen zwei Doppelhaushälften, die ausschließlich gemeinsam veräußert werden. Das Gebäude wurde 1978 errichtet und verfügt über insgesamt ca. 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 341 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Beide Einheiten verfügen jeweils über einen Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse, eine separate Küche und ein Gäste-WC im Erdgeschoss. Im Hanggeschoss befinden sich jeweils zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer sowie ein Balkon. Zusätzliche Nutz- und Abstellflächen sowie die Heizungsräume befinden sich im Untergeschoss.

Das Flachdach wurde im Jahr 2016 im Rahmen einer KfW-geförderten Maßnahme saniert. Die Beheizung erfolgt über separate Öl-Zentralheizungen. Nach vorliegenden Angaben stammen die Heizkessel aus dem Jahr 2000, die Brenner aus dem Jahr 1995.

Zum Objekt gehören außerdem eine separate Einzelgarage und ein Außenstellplatz.

Beide Doppelhaushälften sind vermietet. Ein Mietverhältnis besteht seit 1997, das zweite seit 2017. Die bestehenden Mietverhältnisse werden vom Erwerber übernommen.

**VP azonosító: II430 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## **Részletes felszereltség**

**2 Doppelhaushälften auf einem Grundstück**

**2016 komplettes Flachdach saniert**

**Stellplatz und Garage im Preis inbegriffen**

**Beide Einheiten vermietet: 1. Einheit seit 2017, 2. Einheit seit 1997**

**Beide Einheiten haben ein Öl-Zentralheizung, Kessel BJ 2000, Brenner BJ 1995**

**VP azonosító: II430 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## Minden a helyszínról

Am Fuße des Lembergs liegt der Stuttgarter Stadtteil Feuerbach der über ein hohes Maß an Lebensqualität und einer hervorragenden Infrastruktur verfügt. Hier sind einige bedeutende große Arbeitgeber ansässig. Eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindergärten befinden sich in Feuerbach. Für die Freizeitgestaltung finden sie hier zahlreiche Gastronomische Betriebe und Sportstätten sowie ein Hallenbad.

Feuerbach verfügt eine sehr gut Straßenverkehrsanbindung mit den Bundesstraßen 10 und 27 sowie der B 295 die direkt zur Autobahnanschlussstelle der A 81 Stuttgart-Feuerbach führt. Die von überall in wenigen Minuten erreichbaren öffentlichen Verkehrsmittel wie die S-Bahnen 4, 5 + 6 sowie die U-Bahnlinien U6, U13 und U16 verbinden Sie mit der ganzen Region.

**VP azonosító: II430 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## **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: II430 - 70469 Stuttgart - Feuerbach**

## 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)**