

**Stuttgart - Süd**

# Casa plurifamiliare completamente affittata: investimento sicuro in una ricercata posizione collinare.

**Codice oggetto: 24081032**



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.980.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 459,14 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.131 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24081032	Prezzo d'acquisto	1.980.000 EUR
Superficie netta	ca. 459,14 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a una sola falda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Anno di costruzione	1979	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Garage/Posto auto	7 x Garage	Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 459 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	18.12.2027
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	164.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

Codice oggetto: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd

## La proprietà



**Codice oggetto: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd**

## La proprietà



Codice oggetto: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

**Codice oggetto: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd**

## Una prima impressione

In vendita un condominio ben tenuto composto da sette unità, costruito nel 1979 e regolarmente rimodernato nel corso degli anni. L'intero complesso è in ottime condizioni ed è attualmente completamente affittato, garantendo un reddito stabile. I sette appartamenti sono distribuiti su cinque piani e sono tutti dotati di comfort moderni. Ogni appartamento ha una disposizione funzionale e vanta ambienti luminosi e accoglienti. L'accurata planimetria soddisfa le esigenze sia dei single che delle coppie. Un punto di forza particolare è l'attico, un duplex al terzo e quarto piano, che offre una vista spettacolare. Otto posti auto in garage offrono agli inquilini un parcheggio sicuro, un vantaggio significativo nelle zone residenziali densamente popolate e che accresce il fascino dell'edificio. I residenti hanno inoltre accesso a una lavanderia e a un locale asciugatura, nonché a cantine interrato. Questo condominio è ideale per gli investitori che cercano un immobile consolidato e ben tenuto. La combinazione di una posizione privilegiata, di ottime condizioni e di unità completamente affittate lo rende un solido investimento per il futuro. Gli interessati sono invitati a fissare un appuntamento per visionare l'immobile per sperimentare in prima persona i vantaggi di questa proprietà. Questa opportunità unica offre un elevato potenziale di reddito da locazione a lungo termine, mantenendo costi gestibili grazie alle eccellenti condizioni dell'edificio e ai recenti lavori di ammodernamento. Non vediamo l'ora di contattarvi per ulteriori informazioni o per fissare una visita.

**Codice oggetto: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Weinsteige im Stadtbezirk Süd, einer der begehrtesten Halbhöhenlagen Stuttgarts. Die Lage an einer Straße ohne Durchgangsverkehr, verbindet Ruhe und Wohnen im Grünen mit einem herrlichen Blick auf die Stuttgarter Innenstadt. Die Innenstadt ist bequem zu Fuß oder mit der berühmten „Zacke“ erreichbar.

Die Haltestelle „Pfaffenweg“ liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Von dort aus gelangen Sie in etwa vier Minuten zum Marienplatz oder zum Albplatz in Degerloch, wo ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen für den täglichen Bedarf verfügbar ist.

Die Lage kombiniert urbanes Leben mit einer hohen Lebensqualität und bietet ideale Voraussetzungen für Wohnen und Arbeiten in Stuttgart.

**Codice oggetto: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 164.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

**Codice oggetto: 24081032 - 70180 Stuttgart - Süd**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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