

Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## La tua nuova casa: casa trifamiliare ristrutturata a Stoccarda/Stammheim

*Codice oggetto: VQ707*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 202 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 525 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

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

**Codice oggetto: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	VQ707	Prezzo d'acquisto	1.100.000 EUR
Superficie netta	ca. 202 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	10	Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Camere da letto	7	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1948	Superficie lorda	ca. 68 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	11.06.2035	Consumo energetico	66.88 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

Codice oggetto: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## La proprietà



Codice oggetto: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## La proprietà



Codice oggetto: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## La proprietà



Codice oggetto: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## La proprietà



Codice oggetto: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## La proprietà



Codice oggetto: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## La proprietà



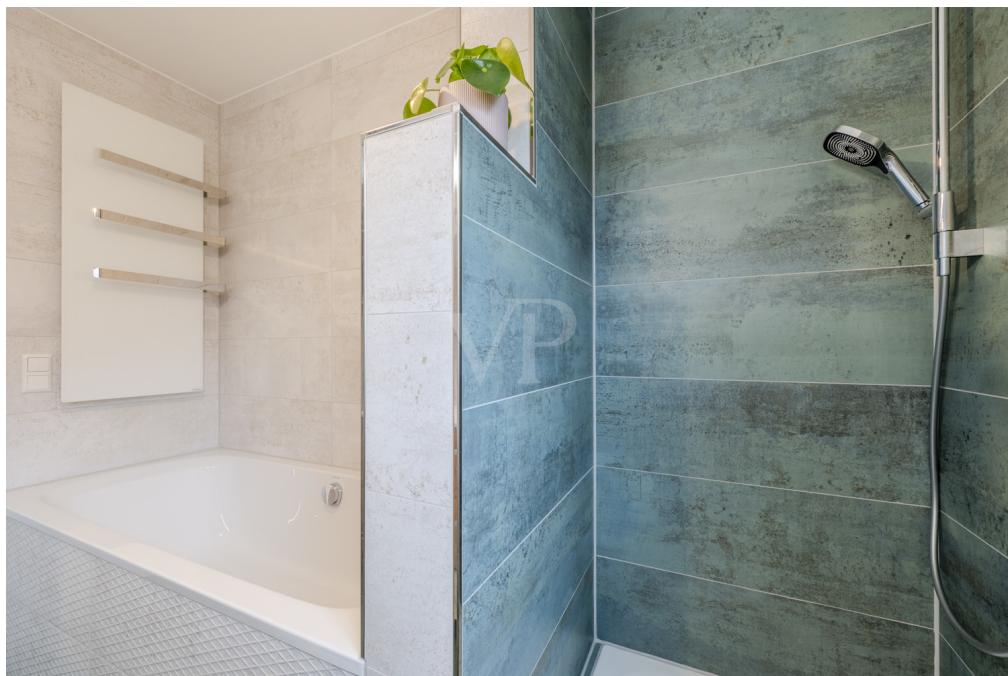
Codice oggetto: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## La proprietà



Codice oggetto: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## La proprietà



Codice oggetto: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## La proprietà



Codice oggetto: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## La proprietà



Codice oggetto: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## La proprietà



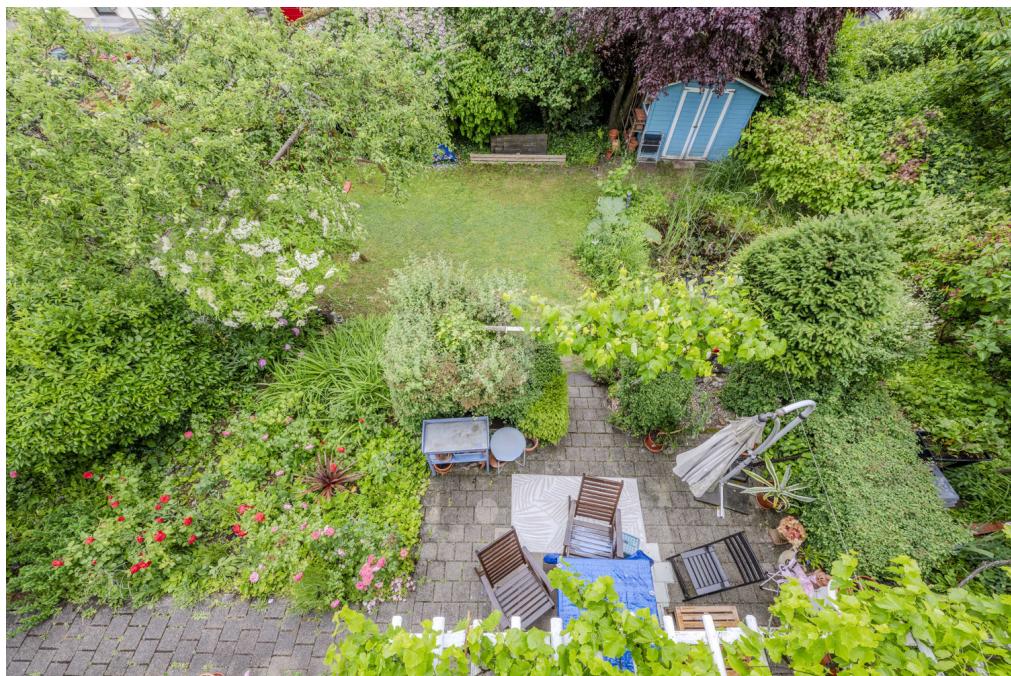
Codice oggetto: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## La proprietà



Codice oggetto: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

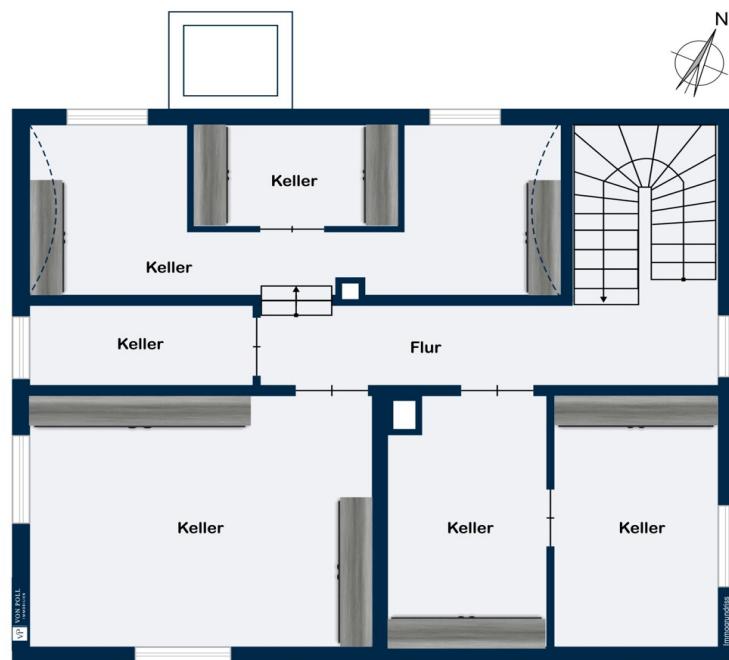
0711 - 39 68 60 02

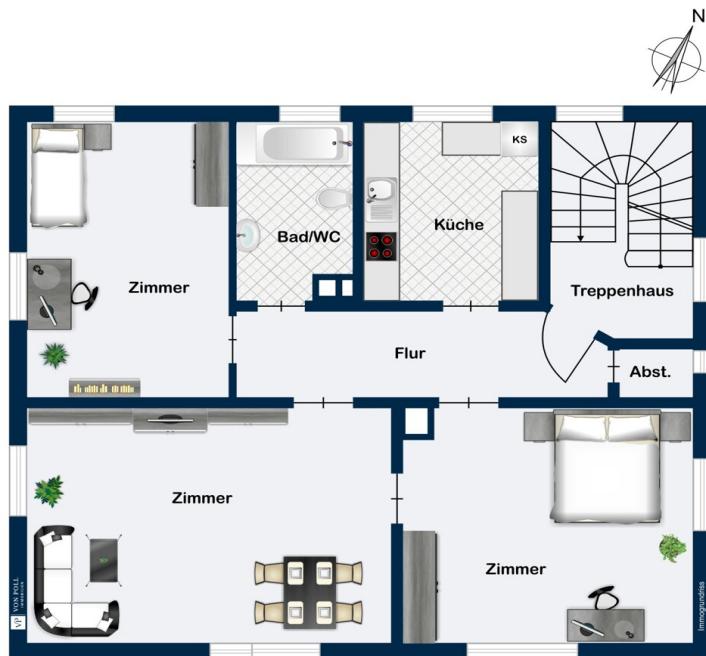
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Codice oggetto: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim**

## Una prima impressione

In vendita un'affascinante casa trifamiliare costruita nel 1948, costantemente ristrutturata per offrire un comfort abitativo moderno. La casa si trova in una zona tranquilla di Stoccarda, nel quartiere di Stammheim. La proprietà comprende tre appartamenti separati e un ampio giardino con laghetto, terrazza e casetta da giardino, oltre a un garage singolo con affaccio sulla strada. I tre appartamenti esistenti sono così suddivisi: Piano terra (circa 74 m<sup>2</sup> di superficie abitabile): questo appartamento dispone di 3,5 locali e offre accesso dal seminterrato alla terrazza e al giardino con laghetto e casetta da giardino. Primo piano (circa 72 m<sup>2</sup> di superficie abitabile): al primo piano si trova un altro appartamento di 3,5 locali con una disposizione quasi identica e un balcone che si affaccia anch'esso sul giardino. Mansarda (circa 56 m<sup>2</sup> di superficie abitabile): la mansarda offre 3 locali ed è attualmente occupata da una famiglia, insieme all'unità al primo piano. Piano interrato/giardino (circa 68 m<sup>2</sup> di superficie utile): oltre a diversi ripostigli e una cantina a volta, il piano interrato offre accesso al giardino. La casa è stata costantemente ristrutturata nel corso degli anni e vanta quindi un'eccellente efficienza energetica e caratteristiche moderne. Un elenco dettagliato delle migliorie è disponibile nella sezione "Descrizione delle caratteristiche". Conclusione: questa casa trifamiliare offre numerose possibilità di utilizzo grazie alla sua planimetria flessibile e alle ampie ristrutturazioni, sia come casa multigenerazionale, sia come immobile da investimento o come spazio abitativo di proprietà. La proprietà ben tenuta in una posizione verde, unita a un ampio giardino e a comfort moderni, è una casa ideale per famiglie o un investimento redditizio per investitori.

**Codice oggetto: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim**

## Tutto sulla posizione

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 Straßenbahnlinien 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.

**Codice oggetto: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim**

## 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)