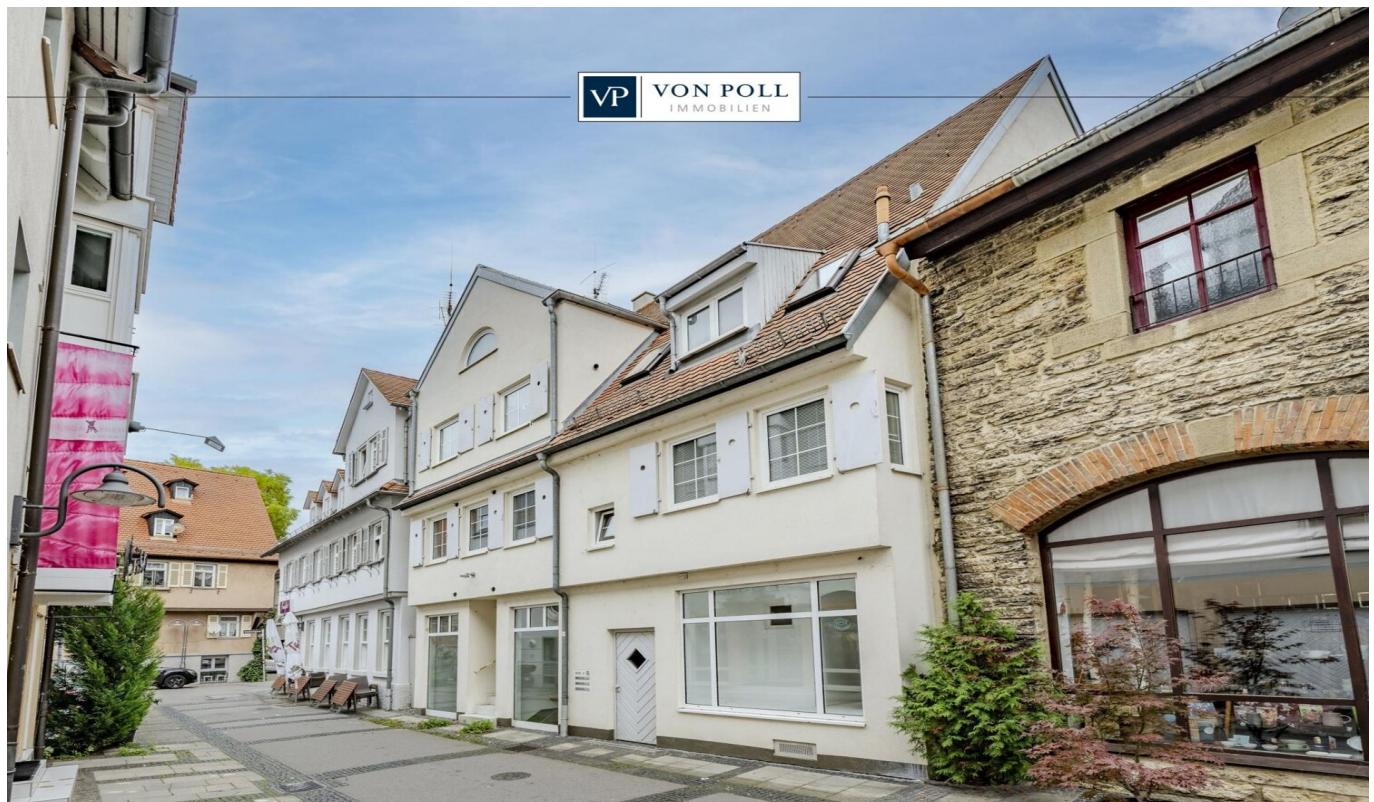


Stuttgart – Bad Cannstatt

## Posizione privilegiata, ottime prospettive: il tuo investimento con un futuro

**Codice oggetto: 25081030**



**PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105,46 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 98 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

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

**Codice oggetto: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25081030	Prezzo d'acquisto	698.000 EUR
Superficie netta	ca. 105,46 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie linda	ca. 31 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1985	Superficie commerciale	ca. 61.95 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 268 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La proprietà



Codice oggetto: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La proprietà



Codice oggetto: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La proprietà



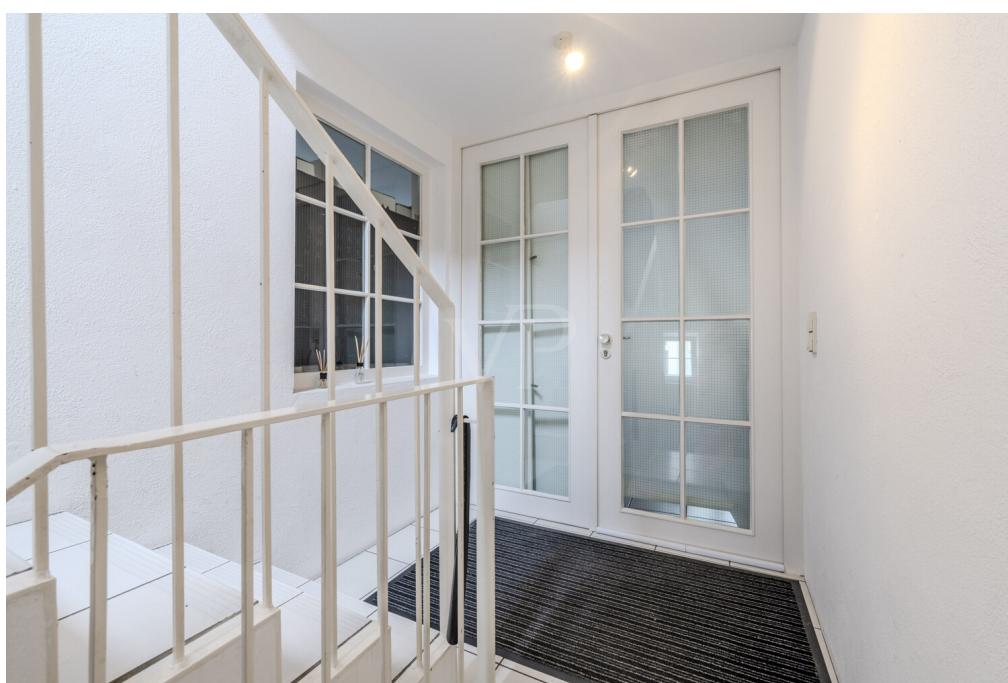
Codice oggetto: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La proprietà



Codice oggetto: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La proprietà



Codice oggetto: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La proprietà



Codice oggetto: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

**Codice oggetto: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt**

## Una prima impressione

Questo prestigioso edificio residenziale e commerciale è situato in una posizione privilegiata! Il solido contesto economico e le eccellenti infrastrutture locali offrono le condizioni ideali per un investimento sostenibile e stabile. Le dimensioni desiderabili dell'immobile, un anno di costruzione solido e un ottimo stato generale, senza manutenzione differita, offrono una base affidabile per un investimento sicuro e con potenziale. Il piano terra e il seminterrato erano originariamente progettati come studio fotografico e più recentemente utilizzati come spazi commerciali. Qui sono disponibili circa 94 m<sup>2</sup> di spazi commerciali e accessori, inclusa una terrazza. Il primo piano comprende un ufficio di circa 69 m<sup>2</sup> con balcone. Un grazioso appartamento duplex di circa 105 m<sup>2</sup>, attualmente affittato, anch'esso con balcone, si estende tra il primo e il secondo piano mansardato. La planimetria ben progettata consente una combinazione ideale di vita e lavoro sotto lo stesso tetto. L'attestato di prestazione energetica è attualmente in fase di preparazione. Ulteriori informazioni sono disponibili nella nostra brochure dettagliata. Inviateci una richiesta. L'attestato di prestazione energetica è attualmente in fase di preparazione e sarà disponibile per la visione. Non vedo l'ora di sentirvi!

**Codice oggetto: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt**

## Tutto sulla posizione

Bad Cannstatt, der größte und zugleich vielfältigste Stadtbezirk Stuttgarts, liegt im Nordosten der Landeshauptstadt und vereint Tradition, Innovation und Lebensqualität. Zahlreiche Mercedes-Sterne zeugen von der industriellen und technisch geprägten Geschichte des Stadtbezirks, während der Blick auf die umliegenden Weinberge fast schon mediterranes Flair aufkommen lässt.

Es gibt Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle: In der charmanten Fußgängerzone, auf dem Wochenmarkt oder im Cannstatter Carré finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Beim Bummel über den Marktplatz trifft man Nachbarn und hält ein „Schwätzle“ oder genießt in der Sonne einen frisch gerösteten Kaffee.

Am Wochenende laden der weitläufige Rosensteinpark, die Travertinhöhe mit ihrem herrlichen Ausblick über das Neckartal oder ein Besuch in der Wilhelma zu entspannten Stunden ein. Sport- und Fußballfans fieben in der Mercedes-Benz-Arena mit dem VfB Stuttgart mit, während Kinder auf dem Abenteuerspielplatz Neckarine ihren Spaß haben.

Abends locken urige Weinstuben, ausgezeichnete Restaurants und gemütliche Biergärten. Alternativ können Sie Freunde am Stuttgarter Stadtstrand oder in den trendigen Bars des Bezirks treffen. Wer sich lieber sportlich betätigt, joggt entlang des Neckars, schlendert durch den Kurpark oder entspannt in einem der traditionsreichen Mineralbäder.

Auch beruflich bietet Bad Cannstatt beste Perspektiven. Zahlreiche namhafte Unternehmen und Konzerne sind hier oder in den angrenzenden Stadtteilen ansässig. Dank der hervorragenden Anbindung erreichen Sie Ihr Büro bequem mit dem E-Bike, der U-Bahn oder mit dem Auto über die B10 und die B14 in wenigen Minuten.

**Codice oggetto: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieausweis zur Besichtigung vor.

**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: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt**

## 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)