

Stuttgart – Zuffenhausen

## Stile di un edificio antico rimodernato: spazioso appartamento di 3,5 locali con fascino!

Codice oggetto: BP281



PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

Codice oggetto: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

- 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: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | BP281                 |
| Superficie netta    | ca. 68 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 3                     |
| Vani                | 3.5                   |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1914                  |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 295.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Giardino / uso comune                                                     |

Codice oggetto: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Dati energetici

|                                         |                        |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero   | Consumo finale di energia                             | 87.53 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 14.10.2035             | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                    | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2017                                |

Codice oggetto: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## La proprietà



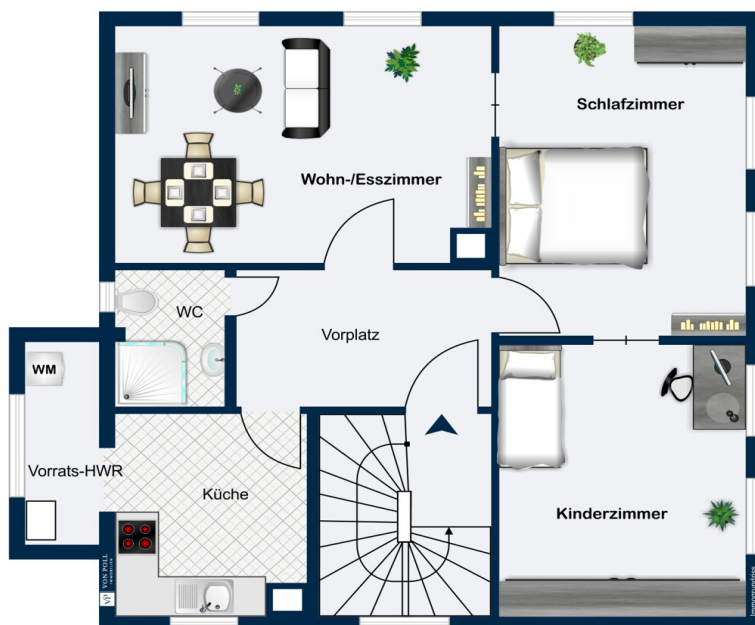
Codice oggetto: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## 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: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Una prima impressione

Benvenuti in uno spazio abitativo che coniuga il comfort moderno con il fascino di un edificio d'epoca accuratamente ristrutturato. Questo appartamento, originariamente costruito nel 1914, è stato ampiamente ristrutturato e ora si presenta in uno stile contemporaneo e ben curato. Con circa 68 metri quadrati di superficie abitabile, offre ampio spazio per una varietà di stili di vita. L'appartamento dispone di un totale di quattro stanze, tra cui tre camere da letto, che possono essere utilizzate in modo flessibile: come rifugio tranquillo, studio o cameretta per i bambini. La zona giorno centrale costituisce il cuore dell'appartamento e invita al relax e alla socializzazione. La disposizione ben progettata di tutti gli ambienti garantisce un uso efficiente dello spazio e un ambiente abitativo armonioso. Il bagno è stato completamente ristrutturato nel 2025 nell'ambito dei lavori di modernizzazione. Vi aspetta un ambiente contemporaneo con sanitari di alta qualità, piastrelle eleganti e sanitari moderni. Il design degli interni dell'appartamento soddisfa standard funzionali e moderni. Oltre al bagno, anche tutte le zone giorno sono state ristrutturate, garantendo che tutti i pavimenti, le pareti e gli impianti elettrici siano aggiornati. Nel corso degli anni sono stati apportati continui miglioramenti all'efficienza energetica: le finestre sono state sostituite l'ultima volta nel 2021 e parzialmente sostituite nuovamente nell'ambito della modernizzazione nel 2025. Il tetto risale al 2009 ed è in buone condizioni. Il riscaldamento a pavimento autonomo è stato installato nel 2017 e garantisce un'efficiente distribuzione del calore in tutti gli ambienti. Gli infissi e gli accessori possono essere descritti come solidi e pratici, offrendo tutto il necessario per un soggiorno confortevole. L'appartamento si trova in un edificio plurifamiliare ben tenuto. La posizione offre un riuscito mix di fascino urbano e infrastrutture eccellenti. Negozi, scuole, asili e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili. Questo rende l'immobile attraente sia per coppie che per famiglie che preferiscono una posizione centrale, beneficiando al contempo dei vantaggi di un appartamento d'epoca modernizzato. Attualmente, l'appartamento è vuoto, consentendo di personalizzarlo secondo i propri gusti. La disposizione attuale offre ampi spazi e consente un'ampia gamma di opzioni di arredamento. Scoprite di persona i vantaggi di questo immobile e lasciate che vi mostriamo tutti i dettagli durante un appuntamento di visita personalizzato. Non vediamo l'ora di presentarvi questa offerta e saremo lieti di rispondere a qualsiasi ulteriore domanda.

Codice oggetto: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Dettagli dei servizi

Sanierungen:

Fenster 2021/2025

Dach 2009

Heizung 2017

Innenausbau inkl. Bad 2025

**Codice oggetto: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 87.53 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Codice oggetto: BP281 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## 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)