

Stuttgart - Lederberg

Über den Dächern – charmante Maisonette mit Weitblick und zwei TG-Stellplätzen

Codice oggetto: MS696



PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86 m² • VANI: 4.5

Codice oggetto: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

- **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: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	MS696
Superficie netta	ca. 86 m ²
Piano	3
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2004
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	24.07.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	54.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

Codice oggetto: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

La proprietà



Codice oggetto: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

La proprietà



Codice oggetto: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

La proprietà



Codice oggetto: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

La proprietà



Codice oggetto: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

La proprietà



Codice oggetto: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

La proprietà



Codice oggetto: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

La proprietà



Codice oggetto: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

La proprietà



Codice oggetto: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

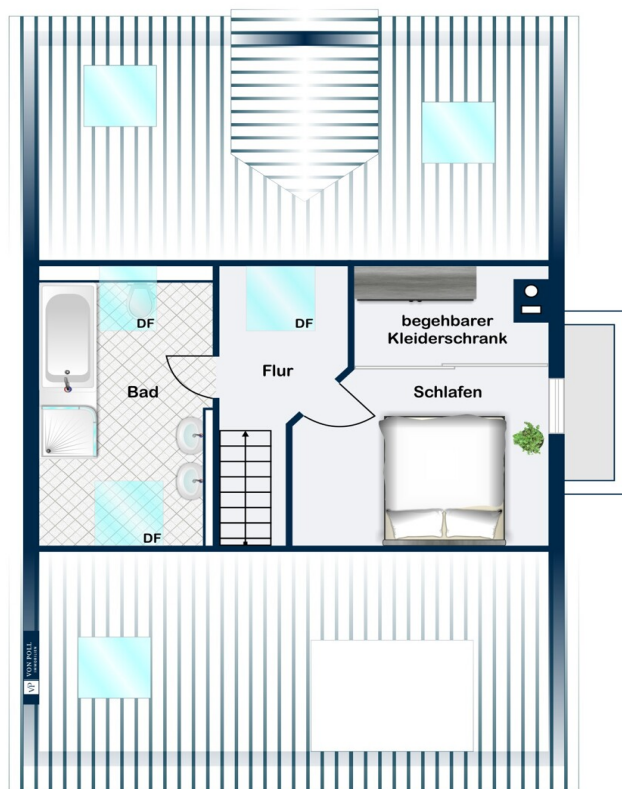
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.
0711 - 39 68 60 02
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/esslingen

Codice oggetto: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

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: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

Una prima impressione

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 2004 verbindet auf ca. 86 m² Wohnfläche ein großzügiges Raumgefühl mit einer ruhigen und angenehmen Wohnlage. Sie befindet sich in einer kleinen Eigentümergemeinschaft und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Im Jahr 2024 erhielt die Fassade einen neuen Anstrich.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet insgesamt 4,5 Zimmer mit drei Schlafzimmern sowie einem zusätzlichen Home-Office-Bereich. Mittelpunkt der unteren Wohnebene ist der helle Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen, hellem Parkettboden und direktem Zugang zur Loggia. Die offene Treppe unterstreicht den modernen Maisonette-Charakter und schafft ein großzügiges Raumgefühl.

Die Loggia bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und eröffnet einen schönen Ausblick über die Nachbarschaft bis ins Grüne. Die separate Küche bietet viel Stauraum, großzügige Arbeitsflächen und einen pflegeleichten Fliesenboden.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem zwei unterschiedlich geschnittene Zimmer mit Parkettboden und Dachflächenfenstern, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Sämtliche Dachflächenfenster der Wohnung sind mit solarbetriebenen elektrischen Außenrollläden ausgestattet und sorgen damit für zusätzlichen Komfort und effektiven Sonnenschutz. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum ergänzen das Raumangebot.

Über die offene Treppe gelangt man in das Dachgeschoss. Hier befindet sich das ruhig gelegene Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und angenehmem Lichteinfall. Das großzügige Badezimmer ist mit zwei Waschbecken, Badewanne und separater Dusche ausgestattet und präsentiert sich in einer zeitlosen Fliesengestaltung.

Eine Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Zwei großzügige Tiefgaragenstellplätze sind bereits im Kaufpreis enthalten. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum im Untergeschoss. Ein gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum sowie ein Fahrradabstellraum bieten zusätzlichen praktischen Komfort. Mit der Energieeffizienzklasse B verfügt die Immobilie zudem über einen zeitgemäßen energetischen Standard.

Die Wohnung ist aktuell bis Ende Oktober 2026 vermietet und bietet damit sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer mit einer späteren Eigennutzung eine interessante Perspektive.

Insgesamt überzeugt diese Maisonette-Wohnung durch ihre gelungene Raumaufteilung, das helle Wohnambiente, den schönen Ausblick und die Kombination aus praktischem Komfort und angenehmem Wohnumfeld.

Codice oggetto: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

Dettagli dei servizi

- Zwei Tiefgaragen-Stellplätze im Preis inklusive
- Energieeffizienzklasse B
- Maisonette-Wohnung
- Kleine Eigentümergemeinschaft
- Vermietet bis Ende Oktober 2026
- Fahrradabstellraum
- Ruhige Wohngegend
- Hausmeisterservice
- Hausreinigungsservice
- Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung und zusätzlicher Kellerraum
- Tolle Loggia mit Weitblick

Codice oggetto: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

Tutto sulla posizione

Stuttgart überzeugt als wirtschaftsstarke und zugleich lebenswerte Metropole mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, vielfältigen Bildungsangeboten und einem hohen Freizeitwert. Ein gut ausgebautes Verkehrsnetz, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie eine umfassende medizinische Versorgung verbinden sich mit weitläufigen Grün- und Erholungsflächen zu einer hohen Lebensqualität.

Die Wohnung befindet sich in Stuttgart-Heumaden, einem beliebten und gewachsenen Stadtteil im Stadtbezirk Sillenbuch. Die Lage zeichnet sich insbesondere durch ihr ruhiges, grünes Wohnumfeld und die angenehme Nachbarschaft aus. Heumaden liegt auf einem Höhenrücken am Rand der Filderebene und wird von ausgedehnten Wald- und Grünflächen umgeben – ideale Voraussetzungen für alle, die naturnah wohnen und dennoch die Vorzüge der Landeshauptstadt genießen möchten.

Besonders Familien profitieren von der guten Infrastruktur des Stadtteils. Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und ermöglichen kurze Wege im Alltag. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen sind gut erreichbar. Spielplätze, Sportmöglichkeiten sowie die umliegenden Wald- und Grünflächen bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Bewegung und Erholung.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine komfortable Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Gleichzeitig bestehen über die nahegelegenen Verkehrsachsen gute Verbindungen in Richtung Innenstadt, Neckartal und auf die Filderebene.

Die Lage in Stuttgart-Heumaden verbindet damit ruhiges und familienfreundliches Wohnen mit einer guten Infrastruktur und einem hohen Naherholungswert. Eine attraktive Wohnlage für alle, die kurze Wege, ein grünes Umfeld und die Nähe zur Stuttgarter Innenstadt gleichermaßen schätzen.

Codice oggetto: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

Ulteriori informazioni

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: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com