

Ditzingen

# \* Bestandsimmobilie zur Wohnraumentwicklung - Starkes Wertsteigerungs- und Renditepotenzial \*

*Codice oggetto: 26152019DUP*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.472.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 499 m<sup>2</sup> • VANI: 18**

**Codice oggetto: 26152019DUP - 71254 Ditzingen**

- **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: 26152019DUP - 71254 Ditzingen**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26152019DUP</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>1.472.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 499 m<sup>2</sup></b>	<b>Appartamento</b>	<b>Piano</b>
<b>Piano</b>	<b>1</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Vani</b>	<b>18</b>	<b>Modernizzazione / Riqualficazione</b>	<b>2025</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1988</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>12 x Parcheggio interrato</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Balcone</b>

Codice oggetto: 26152019DUP - 71254 Ditzingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>93.60 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>20.06.2028</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1988</b>

Codice oggetto: 26152019DUP - 71254 Ditzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26152019DUP - 71254 Ditzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26152019DUP - 71254 Ditzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26152019DUP - 71254 Ditzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26152019DUP - 71254 Ditzingen

## La proprietà



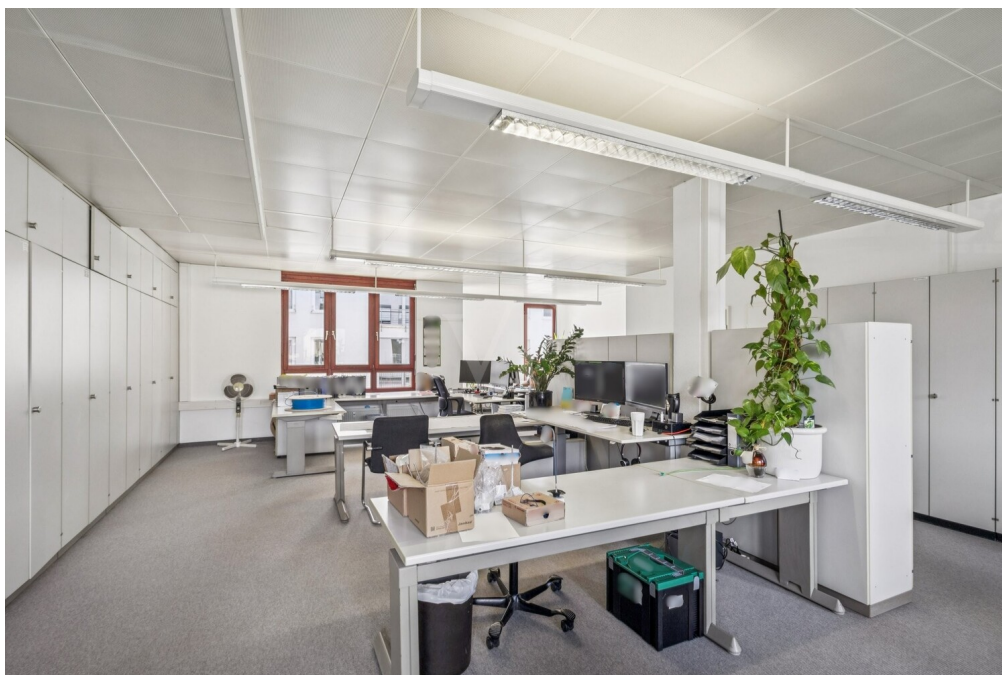
Codice oggetto: 26152019DUP - 71254 Ditzingen

## La proprietà



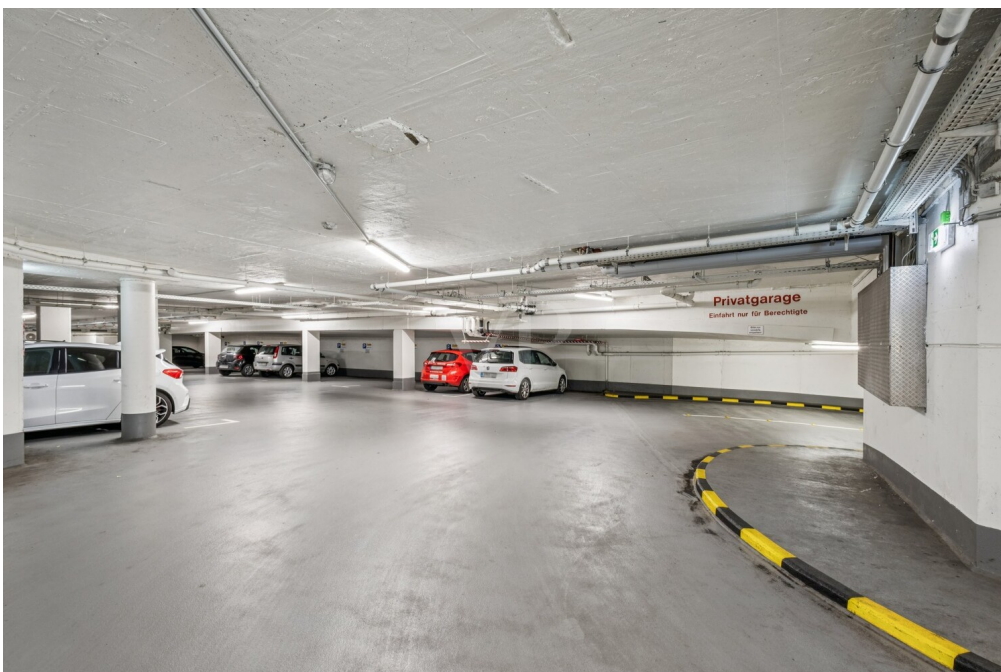
Codice oggetto: 26152019DUP - 71254 Ditzingen

## La proprietà



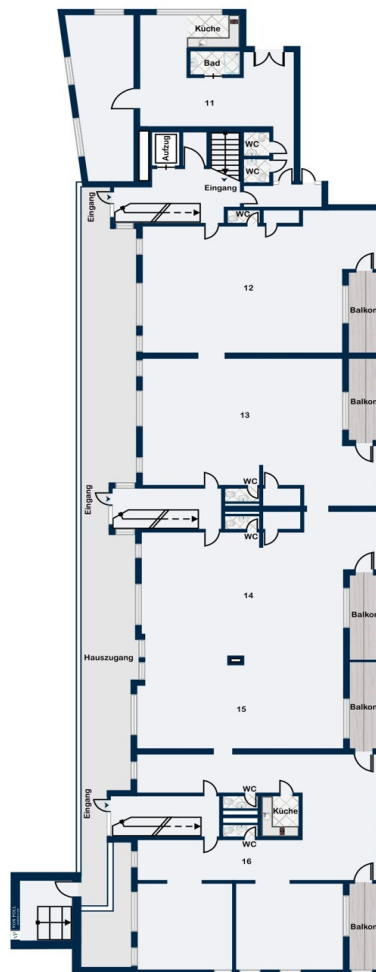
Codice oggetto: 26152019DUP - 71254 Ditzingen

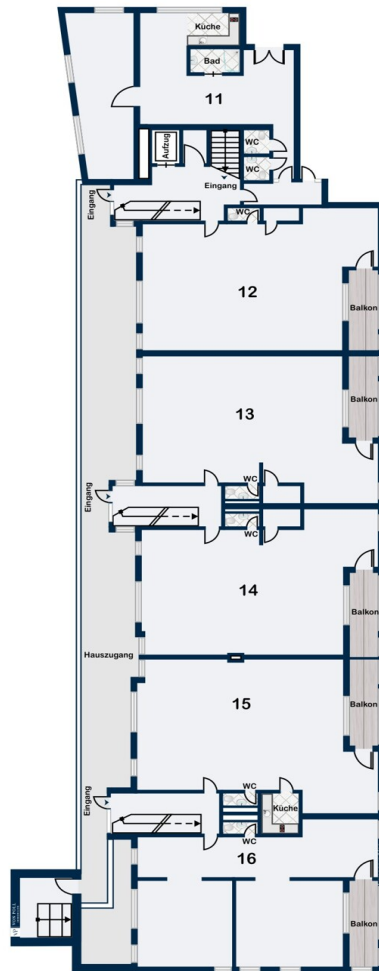
## La proprietà

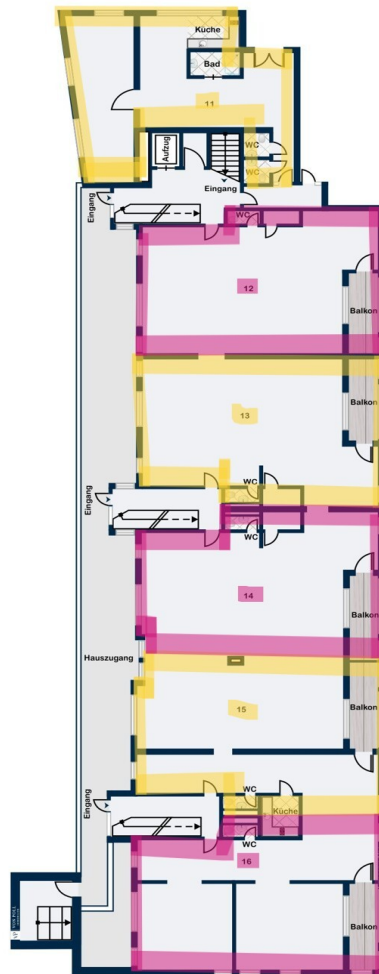


Codice oggetto: 26152019DUP - 71254 Ditzingen

## 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: 26152019DUP - 71254 Ditzingen**

## **Una prima impressione**

**\* Bestandsimmobilie zur Wohnraumentwicklung -  
Starkes Wertsteigerungs- und Renditepotenzial \***

Bei dem angebotenen Wohnungsportfolio handelt es sich um ein ehemaliges Großraumbüro, das in insgesamt sechs Wohneinheiten umgenutzt wird. Die Aufteilung der Einheiten besteht bereits.

Die Neuaufteilung, Planung sowie der Ausbau der Einheiten sind durch den Käufer vorzunehmen und ermöglichen dadurch maximale Flexibilität bei der Gestaltung und Positionierung des Projekts. Durch die Umwandlung in Wohnraum kann ein deutlicher Mehrwert geschaffen und das wirtschaftliche Potenzial der Immobilie nachhaltig gesteigert werden.

Jede Wohneinheit verfügt über zwei Tiefgaragenstellplätze, fünf der sechs Wohnungen bieten zudem einen großzügigen, überdachten Balkon. Ein Personenaufzug sorgt zusätzlich für einen komfortablen Zugang zu allen Einheiten, was die Immobilie für alle Altersgruppen interessant macht.

Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage bietet das Projekt attraktive Perspektiven für Investoren und Projektentwickler. Je nach Ausstattungsstandard und Vermarktungsstrategie ergeben sich interessante Möglichkeiten zur langfristigen Vermietung oder zum gewinnbringenden Einzelverkauf der Wohneinheiten.

Die absolut zentrale und dennoch sehr ruhige Lage macht dieses Portfolio besonders attraktiv.

Die Kombination aus Bestandsentwicklung, flexibler Projektgestaltung und Wertschöpfung macht dieses Objekt zu einer spannenden Opportunität mit nachhaltigem Renditepotenzial.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage in einem persönlichen Gespräch. Zögern Sie nicht und sprechen Sie uns an!

**Codice oggetto: 26152019DUP - 71254 Ditzingen**

## **Dettagli dei servizi**

**\* 6 Wohneinheiten \***

- zwischen ca. 80-85 m<sup>2</sup>
- ehemals Großraumbüro
- werden vom Verkäufer als Wohnraum umgenutzt (Nutzungsänderung ist beantragt)
- Alle 6 Einheiten liegen nebeneinander und sind aktuell räumlich offen bzw. miteinander verbunden
- Die Trennwände zwischen den Wohnungen werden auf Kosten des Verkäufers gestellt
- Die Abtrennung und Aufteilung der einzelnen Räume kann vom Käufer gestaltet werden
- 5 der Einheiten haben einen schönen, überdachten West-Balkon

**\* 12 Tiefgaragenstellplätze \***

- Die Tiefgaragenplätze befinden sich im selben Gebäude
- Pro Wohneinheit können je 2 Tiefgaragenstellplätze zugeordnet werden

**\* Aufzug \***

**\* Gas- Zentralheizung \***

**\* Ruhige Innenstadtlage \***

**\* Modernisierungsmaßnahmen \***

- Ca. 2025 Renovierung der Wasser- und Abwasserleitungen
- Ca. 2025 Ausbesserungen an der Fassade
- Ca. 2024 Aufzugerneuerung
- Ca. 2024 Renovierung Treppenhäuser
- Ca. 2019/2020 Tiefgaragensanierung
- Ca. 2006 neuer Brennwertkessel für Gasheizung

**Codice oggetto: 26152019DUP - 71254 Ditzingen**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage der Stadt Ditzingen. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Struktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.**

**Durch die attraktive Stadtlage profitieren zukünftige Bewohner von einer hervorragenden Nahversorgung und einer hohen Wohnqualität. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls in komfortabler Entfernung und sind fußläufig erreichbar.**

**Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Anbindung an das regionale Straßennetz ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte. Besonders die Nähe zum Großraum Stuttgart macht den Standort zusätzlich attraktiv für Berufspendler.**

**Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und hoher Wohnraumnachfrage macht diesen Standort besonders interessant.**

**Codice oggetto: 26152019DUP - 71254 Ditzingen**

## **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 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: 26152019DUP - 71254 Ditzingen**

## **Partner di contatto**

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

**Sven Koltz**

---

**Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg**

**Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0**

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

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

---

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