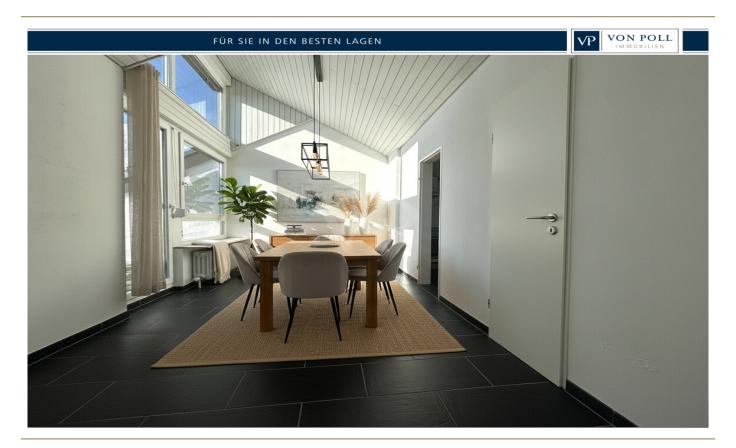


#### Markgröningen

# Klein aber fein - Gepflegtes Appartement mit schöner Dachterrasse und Südausrichtung

Codice oggetto: 25152031



PREZZO D'ACQUISTO: 125.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 33,16 m<sup>2</sup> • VANI: 1.5



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



# A colpo d'occhio

Codice oggetto	25152031
Superficie netta	ca. 33,16 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	01.01.2026
Vani	1.5
Bagni	1
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	125.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza



## Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	19.03.2028
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	165.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968





























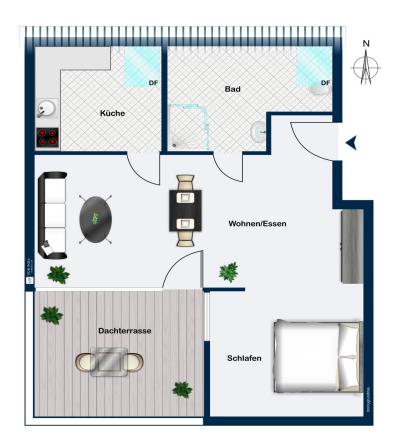








#### **Planimetrie**



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, nor possiamo garantire la precisione delle informazioni.



#### Una prima impressione

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung bietet Ihnen auf ca. 33,16 m² Wohnfläche einen funktionalen und gut durchdachten Grundriss, der optimal für Singles konzipiert ist. Die Immobilie befindet sich in einem Mehrparteienhaus, das im Jahr 1969 fertiggestellt wurde und seither regelmäßig instandgehalten sowie modernisiert wurde.

Der zentrale Bereich der Wohnung ist der offene Wohn-, Ess- und Schlafbereich. Durch klug platzierte Fenster gelangt hier viel Tageslicht in den Raum und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Zur Ausstattung gehört außerdem ein elektrischer Rollladen im Wohnbereich. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Möglichkeiten und ist mit einer Pantryküche ausgestattet. Das Tageslichtbad ist ebenfalls in einem gepflegten Zustand. Weiße Sanitäranlagen und Fliesen verleihen eine zeitlose und gepflegte Optik.

Das Highlight der Wohnung ist die schöne, nach Süden ausgerichtete Dachterrasse. Hier können Sie in voller Privatsphäre die großartige Aussicht und gemütliche Sonnenstunden genießen.

Zu den wichtigsten Modernisierungsmaßnahmen zählen die Installation einer neuen Heizungsanlage im Jahr 1996, die Erneuerung des Dachs im Jahr 2005 sowie der Austausch der Fenster und der Terrassentür im Jahr 2006. In 2013 wurden neue Fliesen verlegt und die Wohnfläche optisch wie auch praktisch aufgewertet.

Ein Außenstellplatz vor dem Gebäude rundet das Angebot ab.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Ortsrandlage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Dienstleister des täglichen Bedarfs sind gut zu erreichen. Ob als kompakter Erstwohnsitz, funktionaler Zweitwohnsitz oder als Wohnmöglichkeit für Berufspendler – diese Immobilie bietet verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.



#### Dettagli dei servizi

- \* Dachterrasse \*
- \* 1,5 Zimmer Wohnen, Essen und Schlafen \*
- \* Südausrichtung \*
- \* Fliesenboden \*
- \* Große Fensterflächen \*
- \* Hohe und helle Räume \*
- \* Elektrischer Rollladen im Wohnbereich \*
- \* Pantryküche inkl. Waschmaschine \*
- \* Tageslichtbad \*
- \* Außenstellplatz \*
- \* 2 x Kellerraum \*
- \* Randlage in Richtung Feld \*



#### Tutto sulla posizione

Markgröningen ist ein Ort für Menschen, die Ruhe lieben. Dabei muss auf Nichts verzichtet werden: Städte wie Stuttgart, Heilbronn oder Ludwigsburg sind in unmittelbarer Nähe. Alle Arten von Schulen und diverse Vereine für Kinder sind vorhanden.

Markgröningen ist ein attraktiver Standort mit viel Entwicklungspotential. Die Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart macht Markgröningen besonders attraktiv, da man hier Naherholungsgebiete, Rad- und Wanderwege sowie zahlreiche Naturdenkmale vorfindet und dabei nicht auf die Vorzüge der Großstadt verzichten muss.

Markgröningen verfügt über Grund-, Haupt- und Realschule sowie über zwei Gymnasien und eine gute Infrastruktur mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs.

Der alljährlich stattfindende Schäferlauf ist ein weit über die Grenzen hinaus bekanntes Stadtfest, welches an die Zeiten als einst reichster Ort in Württemberg erinnert und in der Zwischenzeit als Weltkulturerbe gilt.



#### Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.3.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 165.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



#### Partner di contatto

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

Nicole Ehrmann

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg
Tel.: +49 7141 - 79 71 640
E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com