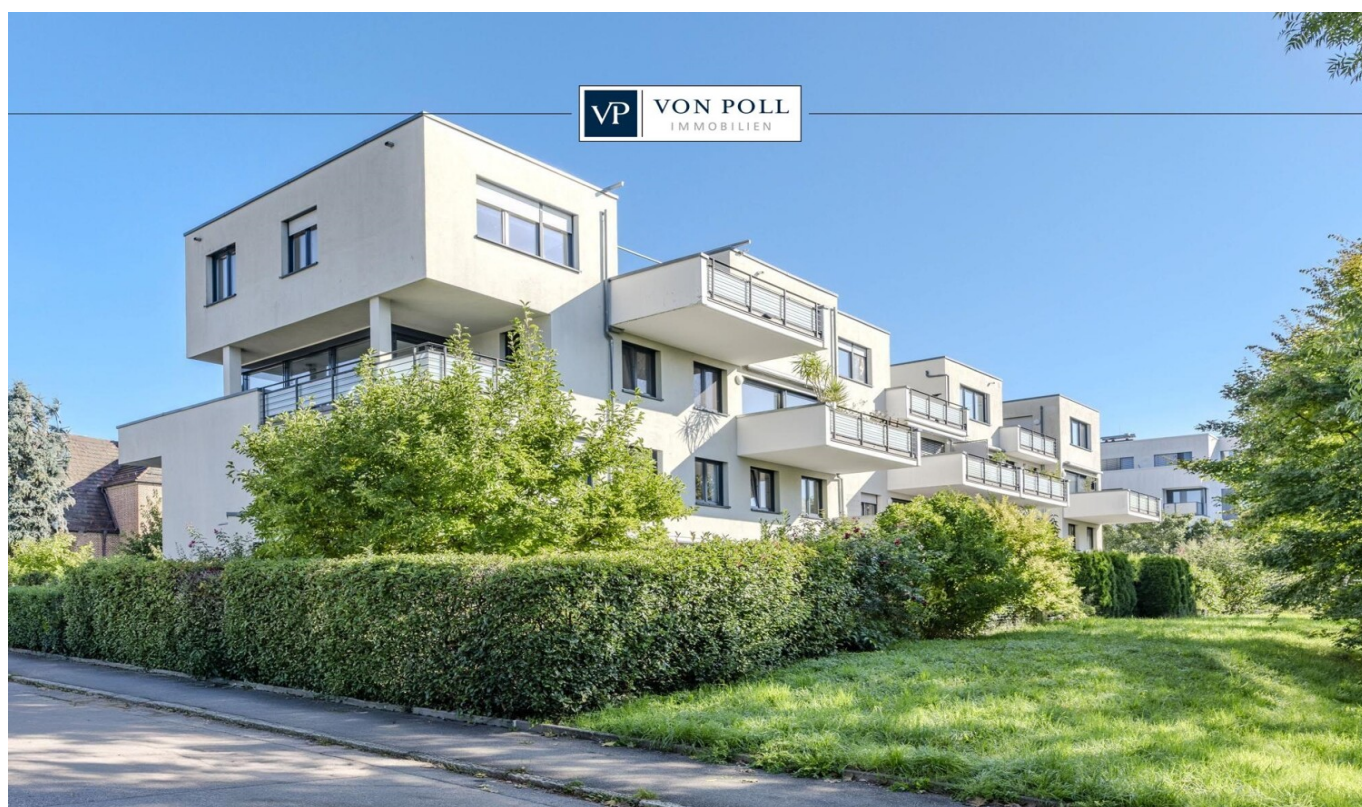


Stuttgart – Vaihingen

## Exklusives Penthouse am Stadtpark – lichtdurchflutet & barrierefrei

*Número da propriedade: 25081031*



PREÇO DE COMPRA: 747.000 EUR • ÁREA: ca. 144 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5

Número da propriedade: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

## Numa vista geral

|                        |                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25081031                                                    |
| Área                   | ca. 144 m²                                                  |
| Quartos                | 4.5                                                         |
| Quartos                | 3                                                           |
| Casas de banho         | 2                                                           |
| Ano de construção      | 2007                                                        |
| Tipo de estacionamento | 2 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda) |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 747.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2021                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida                        |

Número da propriedade: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve              | Consumo final de energia                                 | 88.90 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 06.08.2035                    | Classificação energética                                 | C                                 |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2007                              |

Número da propriedade: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

## O imóvel



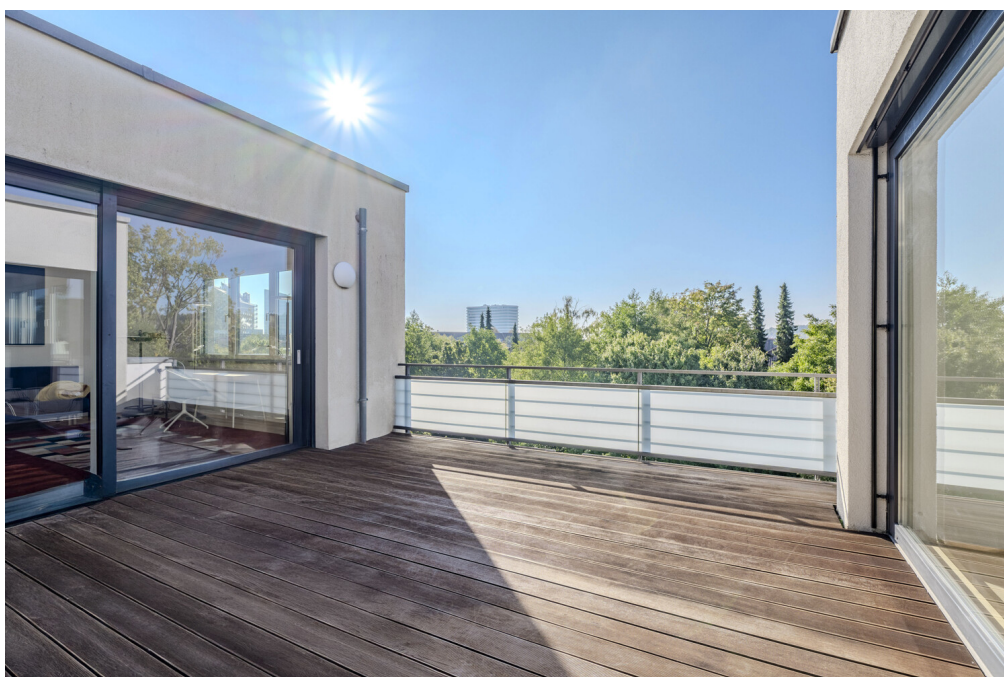
Número da propriedade: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

## O imóvel



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Número da propriedade: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

## Uma primeira impressão

Diese moderne Wohnung mit Penthousecharakter vereint urbanen Wohnkomfort mit lichtdurchfluteter Großzügigkeit – und das in einer der attraktivsten Lagen von Stuttgart-Vaihingen. Unmittelbar zwischen Stadtpark und Feuersee gelegen, genießen Sie von der Wohnung aus einen unverbaubaren Blick ins Grüne – ein Ort der Ruhe mitten im urbanen Leben.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die rund 25m<sup>2</sup> große, nach Süden ausgerichtete Terrasse, die sich zentral in das Wohnkonzept einfügt. Sie liegt quasi in der Mitte der Wohnung, ist blickgeschützt und sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafbereich zugänglich – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien, zum Lesen oder für gesellige Abende unter freiem Himmel. Durch ihre Ausrichtung genießen Sie hier ganztägig Sonne und angenehme Privatsphäre.

Die Wohnung überzeugt durch einen offenen, fließenden Grundriss mit viel Raum zur Entfaltung. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Immobilie – hier trifft modernes Design auf wohltuende Helligkeit. Die bodentiefen Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für eine natürliche Lichtdurchflutung und schaffen eine einladende Wohnatmosphäre.

Mit drei Schlafzimmern und zwei vollwertigen Bädern bietet das Penthouse ausreichend Platz für Paare, Familien oder anspruchsvolle Individualisten. Die hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, modernen Oberflächen und klaren Linien unterstreicht den gehobenen Anspruch dieser Immobilie.

Dank barrierefreier Ausführung und Aufzug im Haus ist auch komfortables Wohnen im hohen Alter problemlos möglich – die Wohnung ist eine Investition in Lebensqualität auf lange Sicht.

Die zentrale Lage garantiert eine exzellente Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, kulturelle Einrichtungen und der öffentliche Nahverkehr sind bequem zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie durch die direkte Parklage eine Ruheroase im Grünen – ein seltenes Zusammenspiel von Lagequalität und Lebenskomfort.

Zwei PKW Stellplätze in der Tiefgarage sowie ein Abstellraum im Untergeschoss runden das Angebot ab.

Número da propriedade: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

## Detalhes do equipamento

- Moderne Wohnung mit Penthousecharakter
- Offener, fließender Grundriss
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Bodentiefe Fensterflächen für optimale Lichtverhältnisse
- Hochwertige Materialien und klare Linien
- Barrierefreie Ausführung
- Aufzug im Haus
- Ca. 25 m<sup>2</sup> große, nach Süden ausgerichtete Terrasse
- 3 Schlafzimmer
- 2 vollwertige Bäder
- Fußbodenheizung
- Top gepflegt, bezugsfertig
- Lichtdurchflutete Räume
- Zwei PKW-Stellplätze in der Tiefgarage

Número da propriedade: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

## Tudo sobre a localização

Für Sie - in bester Lage!

Diese Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Stuttgart-Vaihingen, einem der gefragtesten Stadtteile im Süden der Landeshauptstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, viel Grün und eine ideale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus.

Quasi um die Ecke liegen der Stadtpark Vaihingen sowie der Feuersee. Beide Anlagen laden mit weitläufigen Grünflächen und altem Baumbestand zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Pausen im Freien ein – eine grüne Oase direkt vor der Haustür.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Sowohl die U-Bahn-Station als auch der S-Bahnhof Vaihingen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten direkte Verbindungen in die Stuttgarter Innenstadt, zum Hauptbahnhof, zur Universität, zur Messe sowie zum Flughafen. Auch Autofahrer profitieren von der schnellen Anbindung an die B14, B27 und die A8.

Das beliebte Einkaufszentrum Schwabengalerie erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten. Hier finden Sie ein breites Angebot an Geschäften, Supermärkten, Cafés, Restaurants und Dienstleistern. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Apotheken über Ärzte bis hin zu Schulen und Kindergärten – befinden sich ebenfalls in fußläufiger Umgebung.

Diese zentrale und gleichzeitig angenehm ruhige Lage macht die Wohnung besonders attraktiv – sowohl für Berufspendler und Paare als auch für Senioren, die urbanes Wohnen mit Komfort und kurzen Wegen schätzen.

Número da propriedade: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 88.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

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.

Número da propriedade: 25081031 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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