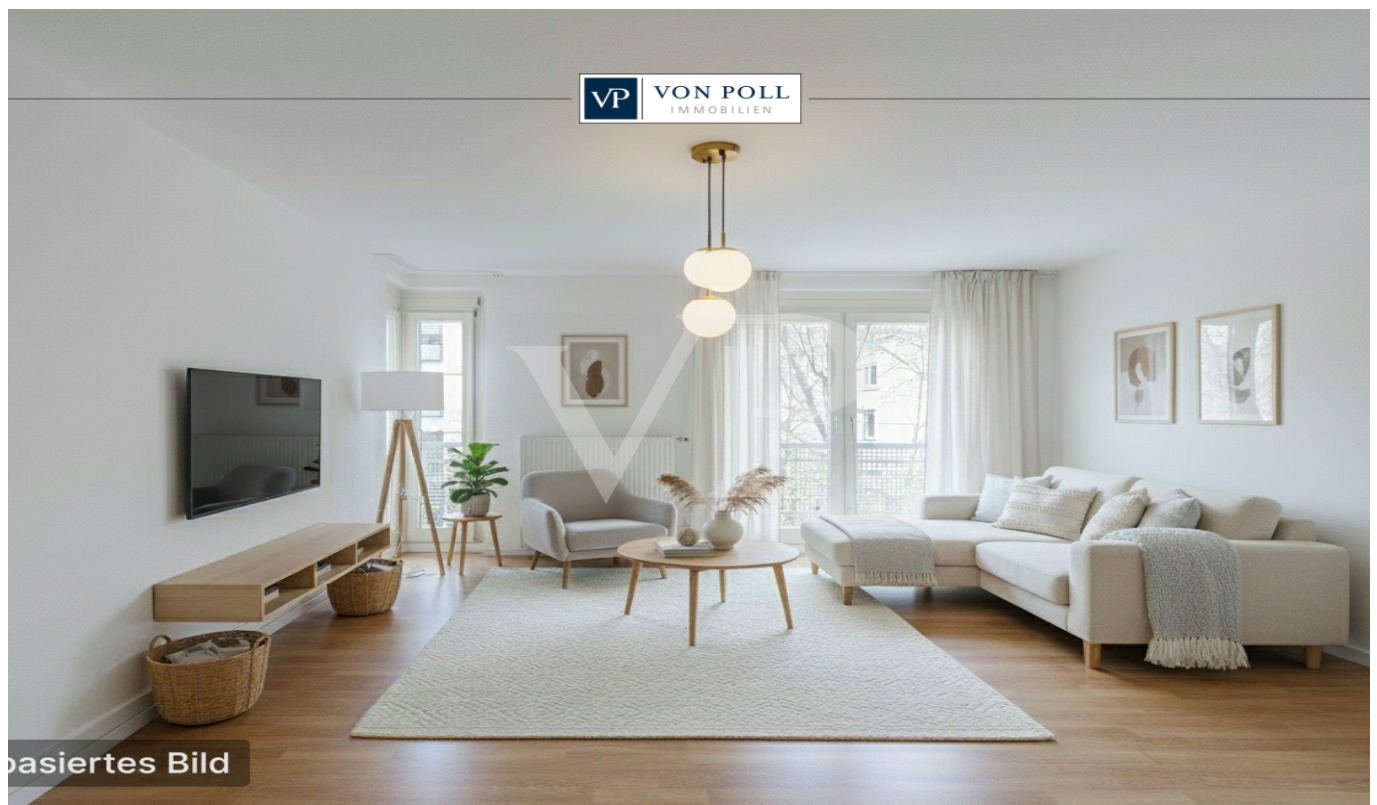


Stuttgart - Bad Cannstatt

# Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Bad Cannstatt

*Número da propriedade: 25081041*



**PREÇO DE COMPRA: 220.000 EUR • ÁREA: ca. 45,01 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 25081041 - 70372 Stuttgart - Bad Cannstatt**

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

Número da propriedade: 25081041 - 70372 Stuttgart - Bad Cannstatt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25081041	Preço de compra	220.000 EUR
Área	ca. 45,01 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Móveis	Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1994		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 25081041 - 70372 Stuttgart - Bad Cannstatt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	79.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.07.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 25081041 - 70372 Stuttgart - Bad Cannstatt

## O imóvel



Número da propriedade: 25081041 - 70372 Stuttgart - Bad Cannstatt

## O imóvel



Número da propriedade: 25081041 - 70372 Stuttgart - Bad Cannstatt

## O imóvel



Número da propriedade: 25081041 - 70372 Stuttgart - Bad Cannstatt

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

BELLEVUE Best Property Agents 2025

TOP NATIONALER ARBEITGEBER 2025

Capital Top-Makler Stuttgart

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | stuttgart@von-poll.com

**Número da propriedade: 25081041 - 70372 Stuttgart - Bad Cannstatt**

## Uma primeira impressão

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Bad Cannstatt und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung sowie eine hervorragende Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Das Herzstück der Wohnung bildet das helle Wohnzimmer, das eine angenehme Wohnatmosphäre schafft und ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich bietet. Angrenzend befindet sich das Schlafzimmer, das als ruhiger Rückzugsort dient und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten eröffnet. Ebenfalls vorhanden ist eine vollwertige Küche, die vom Wohnbereich durch eine Tür vollständig abgetrennt ist und somit eine klare Trennung zwischen Wohn- und Kochbereich ermöglicht. Das Badezimmer befindet sich in einem gepflegten Zustand und fügt sich funktional in den durchdachten Grundriss der Wohnung ein. Zur Wohnung gehören außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und sicheres Parken ermöglicht, sowie ein eigenes Kellerabteil, das praktischen zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung ist derzeit an einen zuverlässigen Mieter vermietet und stellt somit eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar. Sowohl Kapitalanleger als auch perspektivische Eigennutzer profitieren von der gefragten Lage und der soliden Vermietungssituation.

**Número da propriedade: 25081041 - 70372 Stuttgart - Bad Cannstatt**

## Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil

**Número da propriedade: 25081041 - 70372 Stuttgart - Bad Cannstatt**

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich hervorragend angebundener Lage im beliebten Stuttgarter Stadtteil Bad Cannstatt. Der traditionsreiche Stadtbezirk zählt zu den lebendigsten und gefragtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt und verbindet urbanes Leben mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. In der unmittelbaren, fußläufigen Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants sowie Cafés und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die lebendige Umgebung bietet eine große Auswahl an gastronomischen Angeboten und lädt dazu ein, das vielfältige Stadtleben direkt vor der Haustür zu genießen. Auch größere Einkaufsmöglichkeiten, wie das bekannte Einkaufszentrum Carré Bad Cannstatt mit vielfältigem Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten, sind schnell erreichbar und unterstreichen die hohe Versorgungsqualität der Lage. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Der Bahnhof Bad Cannstatt zählt zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten der Region und bietet Anschluss an mehrere S-Bahn-Linien sowie Regionalzüge und zahlreiche Stadtbahn- und Buslinien. Dadurch sind sowohl die Stuttgarter Innenstadt als auch viele weitere Stadtteile und die umliegende Region schnell und bequem erreichbar. Auch mit dem Auto ist eine sehr gute Erreichbarkeit gewährleistet: Wichtige Hauptverkehrsstraßen sowie die Bundesstraßen in Richtung Innenstadt, Stuttgart-Ost und die umliegenden Stadtteile sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine flexible Mobilität innerhalb der Stadt und in der Region. Darüber hinaus bietet die Umgebung ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsangebot. In kurzer Entfernung befinden sich der Neckar mit seinen Spazier- und Radwegen sowie der NeckarPark mit bekannten Veranstaltungs- und Sportstätten wie der MHPArena, der Porsche-Arena oder der Hanns-Martin-Schleyer-Halle. Zahlreiche Grünflächen, Freizeitangebote und kulturelle Veranstaltungen tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität dieser Lage bei.

**Número da propriedade: 25081041 - 70372 Stuttgart - Bad Cannstatt**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 25081041 - 70372 Stuttgart - Bad Cannstatt**

## 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)