

Stuttgart - Lederberg

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

Número da propriedade: MS696



PREÇO DE COMPRA: 420.000 EUR • ÁREA: ca. 86 m² • QUARTOS: 4.5

Número da propriedade: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

- **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: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

Numa vista geral

Número da propriedade	MS696
Área	ca. 86 m²
Piso	3
Quartos	4.5
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	2004
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	420.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	24.07.2032
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	54.00 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004

Número da propriedade: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

O imóvel



Número da propriedade: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

O imóvel



Número da propriedade: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

O imóvel



Número da propriedade: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

O imóvel



Número da propriedade: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

O imóvel



Número da propriedade: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

O imóvel



Número da propriedade: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

O imóvel



Número da propriedade: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

O imóvel



Número da propriedade: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

O imóvel



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

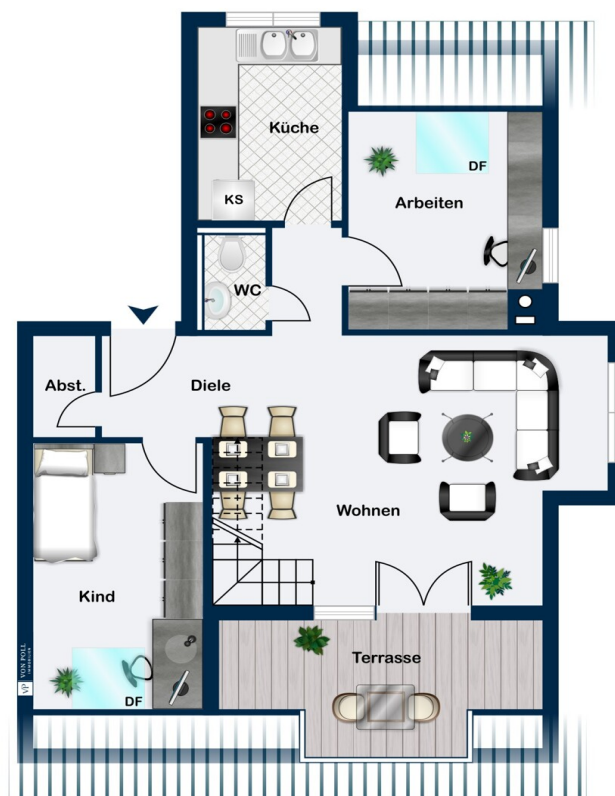
VP

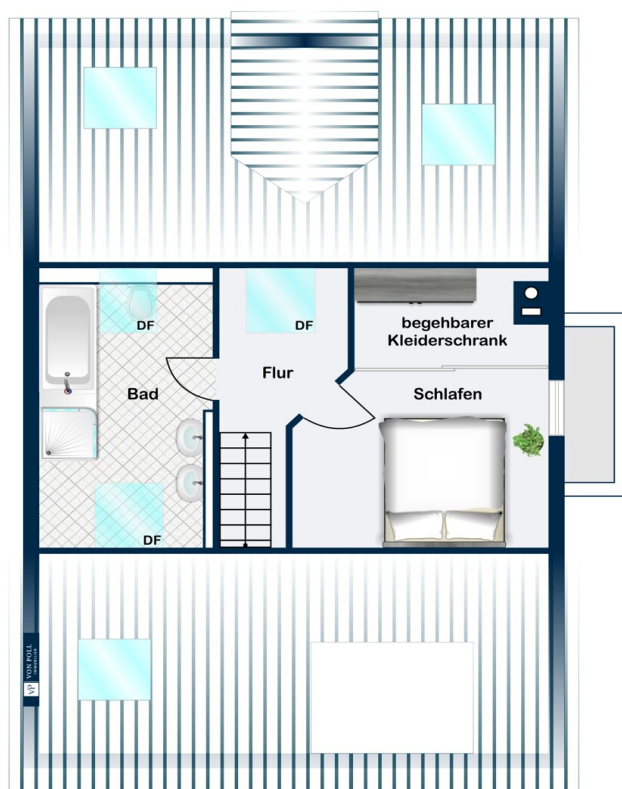
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.
0711 - 39 68 60 02
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/esslingen

Número da propriedade: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

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: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

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 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: MS696 - 70619 Stuttgart - Lederberg

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

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

www.von-poll.com