

Niederstotzingen

# Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Niederstotzingen

Número da propriedade: 25288036



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

PREÇO DE COMPRA: 260.000 EUR • ÁREA: ca. 67 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1

Número da propriedade: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

- 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: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25288036
Área	ca. 67 m²
Piso	1
Quartos	1
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	2000
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	260.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2000
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	81.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	20.11.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999

Número da propriedade: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

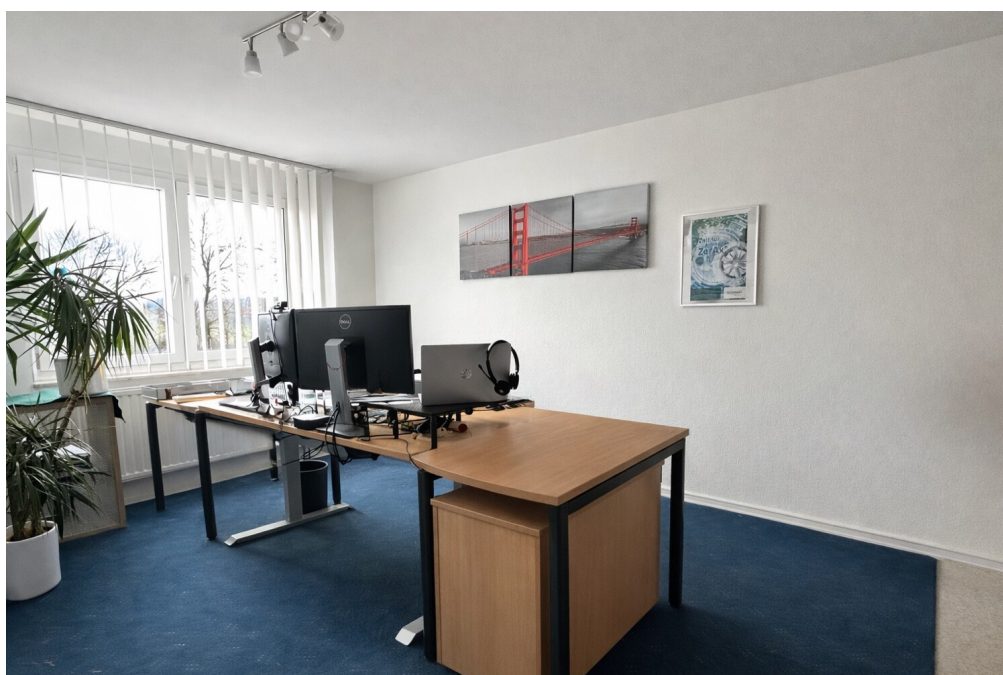
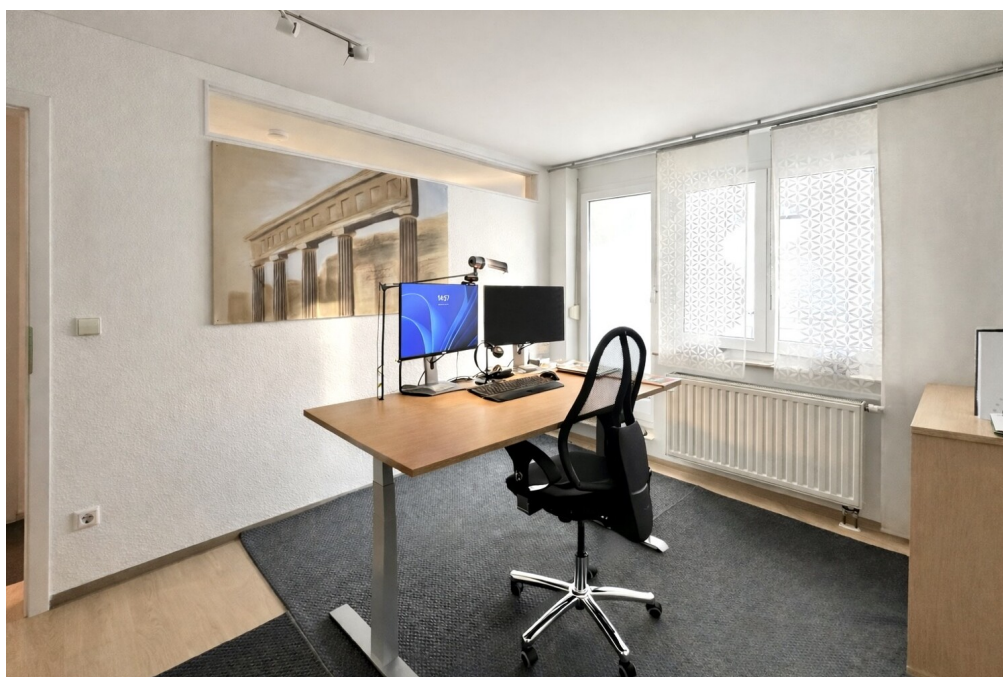
## O imóvel





Número da propriedade: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

## Uma primeira impressão

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur 4 Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage von Niederstotzingen und bietet eine angenehme Kombination aus funktionalem Grundriss, solider Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der Wohnungsgrundriss bietet ein Schlafzimmer und einen weiteren Wohn- und Essbereich. Der Wohn- und Essbereich ist durch eine nachträglich eingebaute Leichtbauwand voneinander getrennt, wodurch zwei eigenständige Räume entstanden sind. Ergänzt wird die Wohnung durch einen Balkon. Selbst an kalten Tagen, kann man hier gemütlich verweilen, denn der Balkon verfügt über eine Vollverglasung, die im Bedarfsfall geschlossen werden kann.

Die Küche ist praktisch gestaltet und bietet ausreichend Stauraum für den täglichen Bedarf. Das Badezimmer ist mit einem WC und einer Dusche ausgestattet, die ca. im Jahre 2000 erneuert wurde. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten, zeitlosen Zustand.

Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden und ermöglicht eine moderne, stabile Internetverbindung – ideal für Homeoffice oder berufliche Nutzung. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabstellraum, eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz, was den Alltag spürbar erleichtert.

Aktuell ist die Einheit als Büro vermietet, eignet sich jedoch ebenso für eine spätere Nutzung als Wohnraum. Die 3-Zimmer Wohnung entstand durch die Leichtbauwand im Wohn- und Essbereich. Ein Rückbau zum ursprünglichen Grundriss ist denkbar. Damit bietet die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit Weitblick interessante Perspektiven.

Das gepflegte Wohnhaus, die ruhige Umgebung, die Nähe zu Ulm, die Einzelgarage sowie die Küche und der sonnige Balkon bieten Ihnen den idealen Rahmen für ein angenehmes Wohnen oder Arbeiten.

Überzeugen Sie sich gerne persönlich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número da propriedade: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

## Detalhes do equipamento

- Alle Fenster isolierverglast mit Kipp- und Drehbeschlägen
- Rolläden mit Zugband
- Gaszentralheizung
- Küche
- Einzelgarage
- Stellplatz
- Balkon
- Abstellraum im UG
- Glasfaseranschluss
- Teppichböden
- Fliesen
- Vinylböden
- Sprechanlage
- Bad (kein Tageslicht)
- kein Fahrstuhl

Número da propriedade: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in Niederstotzingen, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit zentraler Anbindung. Niederstotzingen liegt im Landkreis Heidenheim in Baden-Württemberg und profitiert insbesondere von der Nähe zur Universitätsstadt Ulm.

Die Neuffenstraße ist eine überwiegend von Wohnbebauung geprägte Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen und angenehmem Wohnumfeld. Die Nachbarschaft besteht vorwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und bietet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnklima.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Stadtzentrum von Niederstotzingen mit zusätzlichen Angeboten liegt in fußläufiger Entfernung.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die gute Verkehrsanbindung Richtung Ulm: Die Universitätsstadt Ulm ist in ca. 25–30 Fahrminuten erreichbar. Der Bahnhof Niederstotzingen bietet eine direkte Anbindung an den regionalen Bahnverkehr in Richtung Ulm und Heidenheim, wodurch sich die Lage ideal für Pendler eignet. Zudem ist der Anschluss an das überregionale Straßennetz schnell gegeben.

Die Umgebung verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zu einem wirtschaftlich starken Ballungsraum, was die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv macht.

Número da propriedade: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 81.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



Número da propriedade: 25288036 - 89168 Niederstotzingen

## Pessoa de contacto

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

Alexander Zipper

---

Clichystraße 19, 89518 Heidenheim

Tel.: +49 7321 – 92 52 830

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

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

---

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