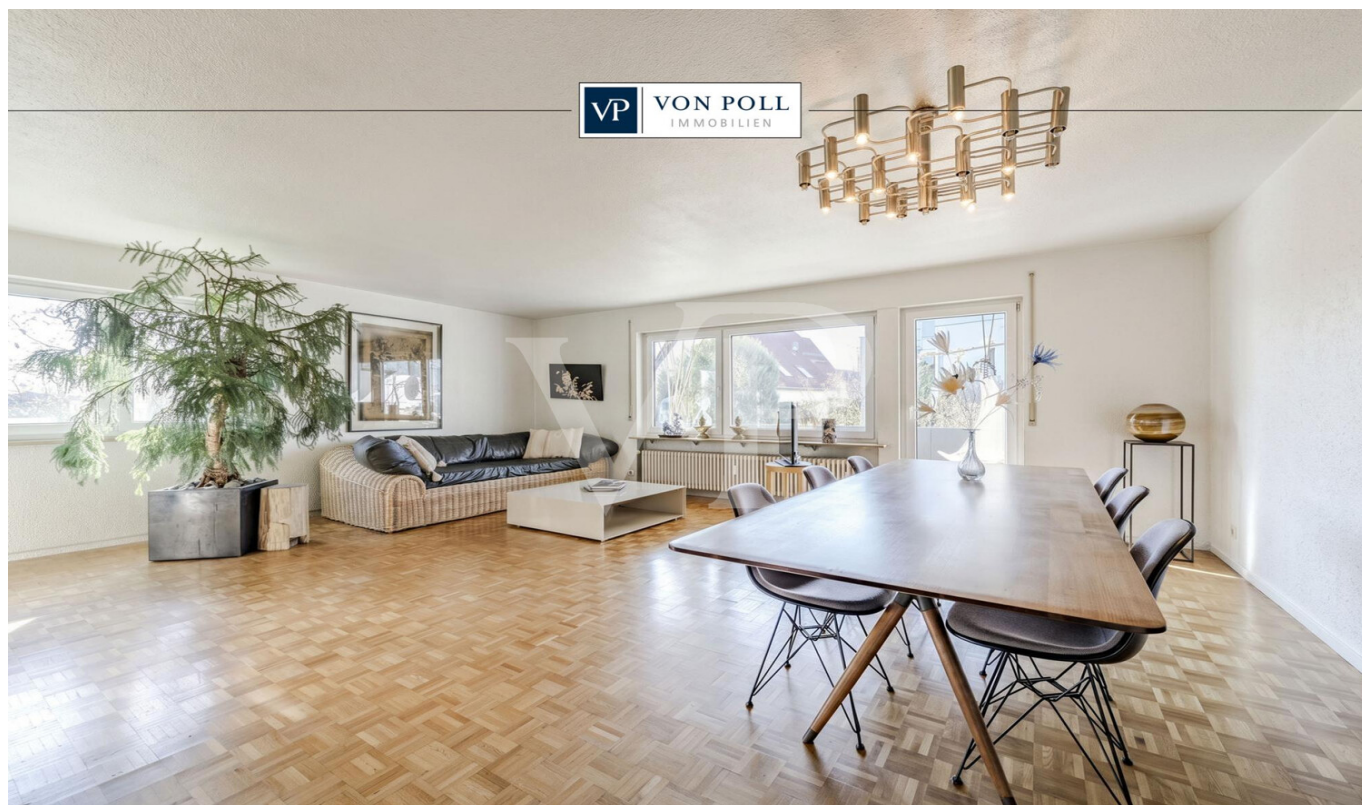


Filderstadt / Bernhausen

# Stilvolle 2,5 Zimmer-Wohnung mit zwei sonnigen Balkonen, großzügigem Wohnbereich und TG-Stellplatz!

Número da propriedade: 26079020



PREÇO DE COMPRA: 345.000 EUR • ÁREA: ca. 89 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2.5

**Número da propriedade: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

- 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: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26079020	Preço de compra	345.000 EUR
Área	ca. 89 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2.5		
Quartos	1		
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1973	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	93.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	29.06.2027	Classificação energética	C
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973

Número da propriedade: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

## 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: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## Uma primeira impressão

Diese außergewöhnlich gut geschnittene Erdgeschosswohnung vereint Großzügigkeit, Licht und stilvolle Details zu einem Wohnkonzept mit besonderem Charakter. Auf ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das sowohl durch seine Offenheit als auch durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Bereits die Diele empfängt Sie mit Klarheit und Struktur und führt in den beeindruckenden Wohn- und Essbereich – das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen hier für eine helle, freundliche Atmosphäre, während das Echtholz-Parkett eine warme Wohnlichkeit schafft. Der weitläufige Raum bietet ausreichend Platz für Wohnen, Essen und gesellige Abende und öffnet sich direkt zu einem der beiden Balkone.

Ein echtes Highlight sind die zwei Balkone mit Blick ins Grüne. Ob Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden am Abend – hier genießen Sie zusätzlichen Freiraum und eine angenehme Wohnqualität.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig gelegen und ebenfalls lichtdurchflutet. Der direkte Zugang zum zweiten Balkon sowie maßgefertigte Einbauschränke unterstreichen den komfortablen Charakter dieses Rückzugsortes.

Die separate Küche ist funktional und modern gestaltet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Das Badezimmer überzeugt mit zeitgemäßer Gestaltung und klarer Linienführung.

Das Gebäude aus dem Jahr 1973 wurde laufend instand gehalten und modernisiert. Wichtige Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Fassadendämmung sowie die Erneuerung der Zentralheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima und eine solide Basis.

**Besonders interessant: Die Wohnung wurde bislang sowohl eigengenutzt als auch erfolgreich als Airbnb vermietet – eine attraktive Option für Kapitalanleger oder flexible Eigennutzer.**

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen großzügigen Kellerraum sowie einen im Kaufpreis enthaltenen Tiefgaragenstellplatz.

**Número da propriedade: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## **Detalhes do equipamento**

- \* **Zwei Balkone \***
- \* **Moderne Einbauküche mit neuem Kühlschrank \***
- \* **Hochwertige Einbauten \***
- \* **Echtholz-Parkett \***
- \* **Tiefgaragenstellplatz im Preis inklusive \***
- \* **Schallschutz-Fenster \***
- \* **Kellerraum zur Wohnung \***
- \* **Aktuelle Nutzung ist Airbnb und Eigennutzung \***
- \* **Separater Wasch- und Trockenraum für die gemeinschaftliche Nutzung vorhanden \***

**Sanierungen/Renovierungen:**

**Fenster**

**Fassade verputzt und gedämmt**

**Küche**

**Badezimmer Armaturen und Ausstattung**

**Heizung**

**Dach teilweise saniert**

**Número da propriedade: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## **Tudo sobre a localização**

**Filderstadt Bernhausen ist eine Stadtteilgemeinde von Filderstadt und liegt etwa 15 Kilometer südlich von der Landeshauptstadt Stuttgart.**

**Der Stadtteil Bernhausen zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage aus. Er befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Stuttgart und profitiert von einer guten Anbindung an das Autobahnnetz, insbesondere an die Autobahn A8 und den Flughafen Stuttgart. Dadurch ist Bernhausen sowohl für Pendler als auch für Besucher leicht erreichbar.**

**Die Infrastruktur in Bernhausen ist gut ausgebaut. Die Stadtteilgemeinde verfügt über verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Ein bekanntes Einkaufszentrum in der Nähe ist das "Filder-Center", das eine Vielzahl von Geschäften und Dienstleistungen bietet.**

**Número da propriedade: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## **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: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen**

## **Pessoa de contacto**

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

**Tobias Burkard**

---

**Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen**

**Tel.: +49 711 - 39 68 60 02**

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

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

---

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