

Ditzingen

# Helle Wohnung in ruhiger Lage mit ansprechendem Grundriss

Objektnummer: 24143040



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24143040 - 71254 Ditzingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24143040 - 71254 Ditzingen

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 24143040                 |
| Wohnfläche   | ca. 63,88 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                        |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1965                     |
| Stellplatz   | 1 x Garage               |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 239.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 4 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

Objektnummer: 24143040 - 71254 Ditzingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 177.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.05.2026    | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befeuierung                | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 2016           |

Objektnummer: 24143040 - 71254 Ditzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143040 - 71254 Ditzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143040 - 71254 Ditzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143040 - 71254 Ditzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143040 - 71254 Ditzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143040 - 71254 Ditzingen

## Die Immobilie

**WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,54% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,40% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener Sollzins | effektiver Jahreszins |
|-----------------|---------------------|-----------------------|
| 5 Jahre         | 3,49% p.a.          | 3,59% p.a.            |
| 10 Jahre        | 3,46% p.a.          | 3,54% p.a.            |
| 30 Jahre        | 4,06% p.a.          | 4,15% p.a.            |

Stand 01.04.2025

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE

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

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**

**VON POLL IMMOBILIEN®**

**Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.**

**07152 - 90 71 13 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24143040 - 71254 Ditzingen

## Ein erster Eindruck

Helle 3 Zimmer Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage sucht neue Besitzer Zum Verkauf steht eine gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von knap 64 m². Diese im Jahr 1965 erbaute Wohnung bietet eine attraktive Raumaufteilung und befindet sich in einem gut erhaltenen Zustand. Sie liegt in einem ruhigen Wohngebiet, das sowohl städtischen Komfort als auch die Nähe zur Natur bietet. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den Flur, der zu allen weiteren Räumen führt. Die zwei Schlafzimmer sind hell und freundlich gestaltet und bieten Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ideal für Paare oder kleine Familien, eignet sich die Wohnung sowohl für private als auch für berufliche Zwecke. Das Herzstück der Wohnung ist das schöne Wohnzimmer, welches Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen großen Esstisch bietet. Von hier aus hat man Zugang zum Balkon, der zum Entspannen einlädt und einen Blick in den Gemeinschaftsgarten bietet. Die Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet viel Stauraum. Das Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne, einem Waschbecken und einer Handtuchhalterheizung ausgestattet. Das WC ist separat. Die Immobilie verfügt über eine Etagenheizung, die eine individuell einstellbare Wärmeregulierung ermöglicht. Diese Heizungsart ist besonders energieeffizient und flexibel, da sie unabhängig von zentralen Systemen gesteuert werden kann. Die Ausstattung der Wohnung entspricht einem normalen Standard. Die Bodenbeläge wurden 2021 renoviert der Flur 2023 neu gefliest. Zusammenfassend bietet diese Wohnung eine ausgezeichnete Gelegenheit für all jene, die eine gut geschnittene und gepflegte Immobilie suchen. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die von der beständigen Nachfrage nach Wohnungen dieser Größe und Lage profitieren möchten. Eine Besichtigung vor Ort vermittelt Ihnen einen umfassenden Eindruck und zeigt das volle Potential dieser interessanten Immobilie. Kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren und weitere Informationen zu erhalten.

Objektnummer: 24143040 - 71254 Ditzingen

## Alles zum Standort

Die Lage der Wohnung bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an wichtige Verkehrswege der Umgebung. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und Freizeitangebote befinden sich in der näherer Umgebung und sind bequem zu erreichen. Ebenso sind grüne Flächen und Erholungsgebiete nicht weit entfernt, was zusätzlich zur Attraktivität dieser Wohnlage beiträgt. Auch die Ditzinger City ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Einladende Gastronomie, Ärzte und viele Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten, alle Schularten sind vorhanden und es gibt ein vielfältiges Kulturangebot sowie Vereinsleben. Das neue Fußballstadion und das moderne Stadtbad tragen zu dieser guten Infrastruktur bei. Der Anschluss der A81 liegt quasi vor der Tür und der Flughafen Stuttgart ist nur ca. 20 Autominuten entfernt. Die Stuttgarter City erreicht man bequem mit der S-Bahn in nur 18 Minuten.

Objektnummer: 24143040 - 71254 Ditzingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.5.2026. Endenergiebedarf beträgt 177.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 24143040 - 71254 Ditzingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Koltz

---

Graf-Ulrich-Straße 6 Leonberg

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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