Stuttgart – Feuerbach

Grün gelegen – gut investiert: 1-Zimmer-Apartment mit großzügigem Balkon

Objektnummer: 25081023

KAUFPREIS: 278.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 54 m² • **ZIMMER:** 1

Objektnummer: 25081023 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

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

Objektnummer: 25081023 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25081023
Wohnfläche	ca. 54 m²
Etage	3
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	278.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25081023 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.08.2028
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	111.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 25081023 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25081023 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25081023 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25081023 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25081023 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25081023 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/stuttgart

Objektnummer: 25081023 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

Ein erster Eindruck

In attraktiver Lage unmittelbar an dem beliebten Killesberg - erwartet Sie diese gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 54?m² Wohnfläche und einem großzügigen Balkon mit einer Fläche von rund 18?m².
Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 6 Etagen und ist bequem per Aufzug erreichbar.

Ein besonderes Highlight: die separate Küche in einem eigenen Raum - ein seltenes Plus bei 1-Zimmer-Wohnungen. Durch eine moderne Wandöffnung mit Thekencharakter ist sie offen mit dem Wohnbereich verbunden - eine stilvolle Lösung, die sowohl praktisch als auch wohnlich ist. Kochen, kommunizieren, genießen - hier geht alles nahtlos ineinander über.

Der helle, gut proportionierte Wohnraum bietet Platz für Wohnen, Schlafen und Arbeiten - und wirkt dabei nie beengt. Dank der außergewöhnlichen Größe stehen Ihnen Gestaltungsmöglichkeiten offen, die weit über das Übliche einer Einzimmerwohnung hinausgehen. Durch einfache Maßnahmen wie Raumteiler, ein Regal oder eine mobile Trennwand lässt sich der Grundriss flexibel gestalten - und im Handumdrehen entsteht eine klare Zweiraumstruktur mit separatem Schlafbereich.

Der Balkon mit Blick ins Grüne lädt zum Entspannen ein und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre – fernab vom Straßenlärm.

Im Kaufpreis bereits enthalten: Ein eigener Außenstellplatz sowie privater Kellerraum runden das Platzangebot ideal ab.
Für das gewisse Extra im Alltag sorgt der hauseigene Gemeinschaftsbereich mit Sauna und kleinem Fitnessraum - ein willkommener Bonus, der den Wohnwert noch weiter steigert.

Der Standort verbindet ruhiges Wohnen in grüner Umgebung mit bester Infrastruktur. Das nahegelegene Freibad, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote, die Universität sowie die Innenstadt sind bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Studierende, Berufseinsteiger oder Pendler – ebenso wie für Kapitalanleger, die auf eine wertbeständige Immobilie mit stabiler Vermietbarkeit setzen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 25081023 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

Ausstattung und Details

-überdachter, großzügiger Balkon
-Küche
-Parkett- und Fliesenböden
-Stellplatz
-eigener Kellerraum
-Personenaufzug
-Sauna und Fitnessbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung
-bezugsfrei ab Sommer 2025

Objektnummer: 25081023 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im südlichen Teil von Stuttgart-Feuerbach, ganz nah an der begehrten Wohnlage des Killesbergs. Diese Kombination aus ruhigem, grünem Umfeld und ausgezeichneter städtischer Infrastruktur macht die Lage besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi Süd, tegut, Lidl und ein Organix-Biomarkt sind bequem in wenigen Minuten erreichbar und decken den täglichen Bedarf optimal ab. Für Freizeit und Erholung laden mehrere Spielplätze und Sportanlagen in der unmittelbaren Nachbarschaft zur aktiven Freizeitgestaltung ein. Auch das beliebte Höhenfreibad am Killesberg ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Kulinarisch bietet die Umgebung eine vielfältige Auswahl an Restaurants – von der gemütlichen schwäbischen Weinstube bis hin zur italienischen Pizzeria, sodass für jeden Geschmack etwas dabei ist. Zudem gewährleisten Arztpraxen, Apotheken und eine nahegelegene Klinik eine schnelle medizinische Versorgung.

Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind die Stuttgarter Innenstadt sowie der Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage auch für Pendler äußerst attraktiv macht.

Objektnummer: 25081023 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25081023 - 70469 Stuttgart – Feuerbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart
Tel.: +49 711 - 24 83 749 0
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com