

Stuttgart – Degerloch

# Gepflegte Wohnung mit Balkon und Stellplatz in kleiner Wohneinheit

*Property ID: 25364011*



**PURCHASE PRICE: 204.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 63,31 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25364011                  |
| Living Space         | ca. 63,31 m <sup>2</sup>  |
| Floor                | 2                         |
| Rooms                | 2                         |
| Bedrooms             | 1                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1969                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 204.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2008                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 6 m <sup>2</sup>                                                      |
| Equipment                     | Built-in kitchen, Balcony                                                 |

Property ID: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 02.07.2028      |
| Power Source                   | Oil             |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 128.00 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | D                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1969                           |

Property ID: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## The property



Property ID: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## The property



Property ID: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## The property



Property ID: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## The property



Property ID: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## The property

**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  
3,46% 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

**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.: 07021 - 50 44 88 0**

**DEKRA**  
DEKRA Standard  
Zustandsgutachten für  
Kaufverträge  
21 Punkte  
Standort: 01/11/2024  
www.dekra.de

**Capital**  
MARKT ADRESS  
TOP-MAKLER  
Top-Makler Nürtingen  
★★★★★  
Hochwertung für  
von Poll Immobilien  
Kirchheim unter Teck  
www.capital.de

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

**Gold Partner**  
Seit 2015  
Immobilien  
Scout24

Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate  
**VON KUNDEN EMPFOHLEN 2024**  
Mehr Infos  
Proven Expert

Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com

Property ID: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## A first impression

Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit lediglich 6 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1969 befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Umgebung. Die lichtdurchfluteten 2 Zimmer verteilen sich auf geräumige 63 Quadratmeter und bieten ausreichend Platz für Paare oder Singles. Der Balkon ist nach Süden ausgerichtet. Die Wohnung im 1.OG erreichen Sie über ein gepflegtes Treppenhaus. Die schmale Diele verbindet alle Zimmer miteinander. Das Wohn- und Esszimmer besticht durch Helligkeit und Freundlichkeit und gewährt Zugang zum Balkon. Das Schlafzimmer ist geräumig und bietet genug Platz für einen großen Kleiderschrank. Das Tageslicht-Badezimmer ist mit einer Dusch/Badewanne und einem Einzelwaschbecken ausgestattet. Das WC wurde saniert. Die Einbauküche wurde im Jahr 2010 eingebaut und ist Teil des Kaufangebotes. Alle Räume sind mit Rollläden ausgestattet. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerabteile, eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche/Trockenraum sowie der Heizungskeller mit einer auf Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2008. Die Wohnung verfügt über 2 Kellerräume. Ein KFZ-Stellplatz direkt vor dem Haus rundet das Kaufangebot ab. Gerne laden wir Sie zu einem persönlichen Beratungstermin ein, um Ihnen die Wohnung näher vorzustellen.

Property ID: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## All about the location

Stuttgart-Degerloch ist ein Stadtbezirk im Süden der Landeshauptstadt Stuttgart in Baden-Württemberg. Er liegt auf der Filderebene, etwa 200 bis 300 Meter über dem Stuttgarter Talkessel, was ihm eine exponierte Höhenlage verleiht. Der Bezirk gehört zu den gefragteren Wohnlagen Stuttgarts und ist geprägt von einer Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnahen Flächen. Degerloch grenzt im Norden an die Stadtbezirke Stuttgart-Süd und Stuttgart-Dachswald, im Osten an Stuttgart-Hoffeld sowie im Süden an Möhringen und Fasanenhof. Im Westen schließt sich der Stadtbezirk Vaihingen an. Durch die gute Anbindung mit der Stadtbahn (u.a. Linien U5, U6, U8, U12) sowie die Nähe zur B27 und zur A8 ist Degerloch verkehrstechnisch gut erschlossen. Zudem befindet sich hier die Endstation der bekannten Zahnradbahn „Zacke“, die Degerloch mit dem Talkessel verbindet. Der Stadtbezirk ist überwiegend von Wohngebieten geprägt, bietet aber auch eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztlicher Versorgung. Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Grünflächen, Wälder und Naherholungsgebiete aus, wie z.B. den Wald am Dornhaldenfriedhof oder die Nähe zum Fernsehturm.

Property ID: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. 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.

Property ID: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Krohe

---

Marktstraße 52 Kirchheim unter Teck

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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