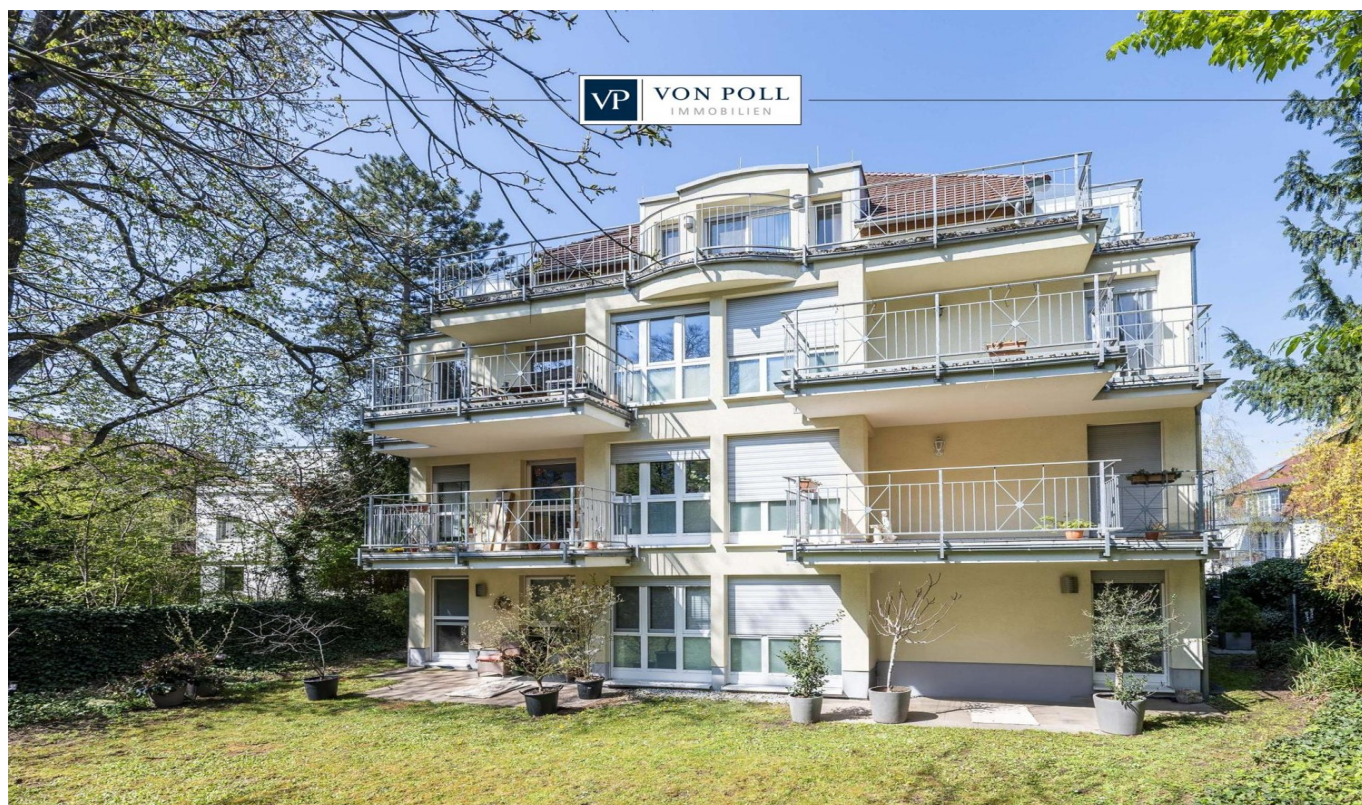


Stuttgart – Ost

# Top gepflegte Wohnung in begehrter Halbhöhenlage

**CODICE OGGETTO: 25081016**



**PREZZO D'ACQUISTO: 709.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 109 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## A colpo d'occhio

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25081016                                      |
| Superficie netta    | ca. 109 m²                                    |
| Piano               | 2                                             |
| Vani                | 3                                             |
| Camere da letto     | 1                                             |
| Bagni               | 1                                             |
| Anno di costruzione | 2002                                          |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita) |

|                       |                                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto     | 709.000 EUR                                          |
| Stato dell'immobile   | Curato                                               |
| Tipologia costruttiva | massiccio                                            |
| Caratteristiche       | Bagni di servizio,<br>Cucina componibile,<br>Balcone |

CODICE OGGETTO: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 11.01.2029           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 93.40 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2001                |

CODICE OGGETTO: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



CODICE OGGETTO: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## Una prima impressione

Bei diesem Immobilienangebot handelt es sich um eine top gepflegte, altersgerechte Wohnung in sehr begehrter Halbhöhen-Aussichtslage. Das Wohngebäude wurde in den Jahren 2001/ 2002 in zweiter Baureihe erstellt und umfasst 7 Wohneinheiten. Über eine komfortable Zufahrt können Sie Ihren PKW in der Tiefgarage abstellen und gelangen nach wenigen Schritten (6 Treppenstufen) zum Aufzug. Dieser hält direkt vor der Wohnungstüre, wodurch sich der Zugang auch im höheren Alter bequem gestaltet. Die Eingangsdiele ist zum Wohnzimmer offen gestaltet. Durch den Lichteinfall vermittelt der Eingangsbereich eine freundliche Atmosphäre und bietet sehr gute Platzverhältnisse für Ihre Garderobe. Auch das Gäste-WC ist hier angeordnet. Auf einer Fläche von knapp 40m<sup>2</sup> gehen Wohn- und Essbereich fließend ineinander über. Der Raum ist großzügig verglast mit bodentiefen Fenstern und verfügt über ein sehr ansprechendes Raumangebot zur individuellen Möblierung. Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und ein schöner Balkon vor dem Essbereich unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Die Küche ist direkt an den Essbereich angebunden. Kurze Wege erleichtern das Anrichten von Mahlzeiten, wobei Sie bei passenden Wetterverhältnissen, Ihr Frühstück auch schnell nach Draußen verlegen können. Die Einbauküche präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Zu den Merkmalen zählen hochwertige Arbeitsflächen, Stauraum, praktische Ablagen und vor allem der schöne Ausblick. Durch eine verglaste Zwischentüre ist der Flurbereich zweigeteilt. Unmittelbar hinter dem Durchgang befindet sich ein Abstellraum mit praktischen Einbauten und zusätzlichem Platz für Ihre Garderobe. Gegenüber befindet sich das Badezimmer. Auch hier präsentiert sich die Ausstattung in einem sehr ordentlichen Pflegezustand, sodass mit Ausnahme von geschmacklichen Veränderungen, keine Neuerungen nötig sind. Neben dem Bad ist ein Durchgangszimmer mit einem weiteren Balkon angeordnet, das sich bestens als Homeoffice eignet. Bei Bedarf kann der Raum auch abgetrennt werden. Beide Balkone sind jeweils ca. 10m<sup>2</sup> groß und nach Westen ausgerichtet. Von hier aus haben Sie Ausblick auf zwei wunderschöne Stadtvillen aus der Jahrhundertwende und zwischen den Häusern haben Sie Aussicht auf die Stuttgarter Innenstadt. Im hinteren Bereich der Wohnung befindet sich das Schlafzimmer. Durch die Raumanordnung liegt das Zimmer sehr ruhig, sodass Sie auch bei offenem Fenster schlafen können. Der auf den Bildern ersichtliche Kleiderschrank passt maßgenau an die hintere Wand und kann auf Wunsch übernommen werden. Insgesamt präsentiert sich das Wohngebäude samt Außenanlage in einem sehr ordentlichen Zustand. Ein großer Abstellraum mit Tageslicht im Untergeschoss rundet das Angebot ab.

**CODICE OGGETTO: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost**

## Tutto sulla posizione

Das Wohngebäude befindet sich in sehr beehrter Lage, auf der Uhlandhöhe. Der Straßenzug befindet sich an der Grenze zwischen Stuttgart-Ost und der Stadtmitte. Fußläufig erreichen Sie die zentrale Innenstadt. Damit verbunden sind alle Vorzüge des Innenstadtlebens samt Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Entlang der Straße haben Sie einen uneingeschränkten Blick auf die Stuttgarter Innenstadt. Die nähere Umgebung lädt zu gemütlichen Spaziergängen und zu Freizeitaktivitäten ein. Ein vielfältiges Angebot an Restaurants, charmanten Straßencafés, verschiedene Bars sowie eine Eisdiele sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Staatsgalerie, die Landesbibliothek und weitere Bildungseinrichtungen erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

**CODICE OGGETTO: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.1.2029. Endenergiebedarf beträgt 93.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

CODICE OGGETTO: 25081016 - 70188 Stuttgart – Ost

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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