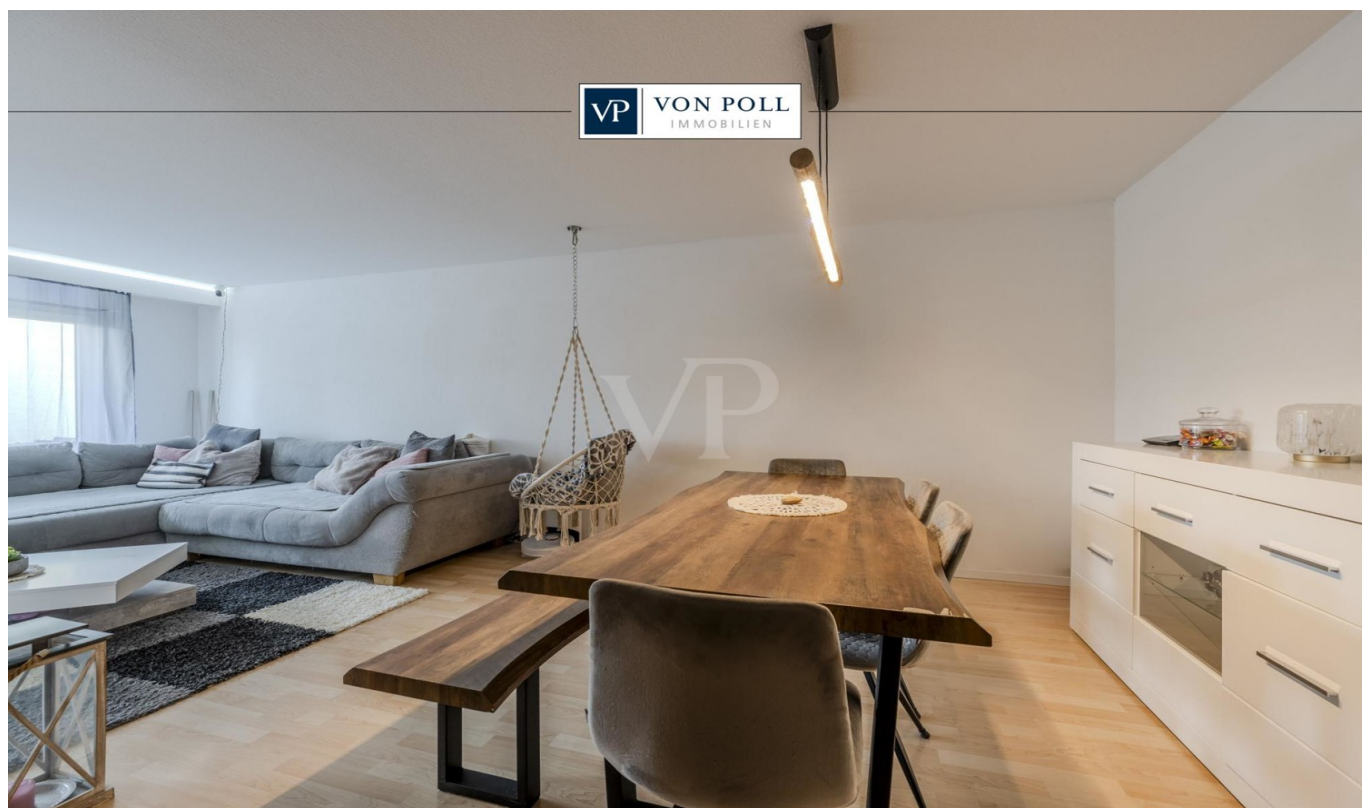


Ostfildern – Ruit

# Charmantes Reihemittelhaus mit modernisierter Ausstattung und TG-Stellplatz

Número da propriedade: 25079021



PREÇO DE COMPRA: 515.000 EUR • ÁREA: ca. 130 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 207 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

- 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: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

## Numa vista geral

|                        |                                          |                             |                                                                             |
|------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25079021                                 | Preço de compra             | 515.000 EUR                                                                 |
| Área                   | ca. 130 m²                               | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Quartos                | 5.5                                      |                             |                                                                             |
| Quartos                | 4                                        |                             |                                                                             |
| Casas de banho         | 1                                        | Modernização / Reciclagem   | 2024                                                                        |
| Ano de construção      | 1978                                     | Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo | Área útil                   | ca. 46 m²                                                                   |
|                        |                                          | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 93.26 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 22.07.2035          | Classificação energética                                 | C                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1978                     |

Número da propriedade: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

## O imóvel



Número da propriedade: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

## O imóvel



Número da propriedade: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

## O imóvel



Número da propriedade: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

## O imóvel



Número da propriedade: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

## O imóvel



Número da propriedade: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

## O imóvel



Número da propriedade: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

## O imóvel



Número da propriedade: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

## O imóvel



Número da propriedade: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

## O imóvel



Número da propriedade: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

## O imóvel



Número da propriedade: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

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

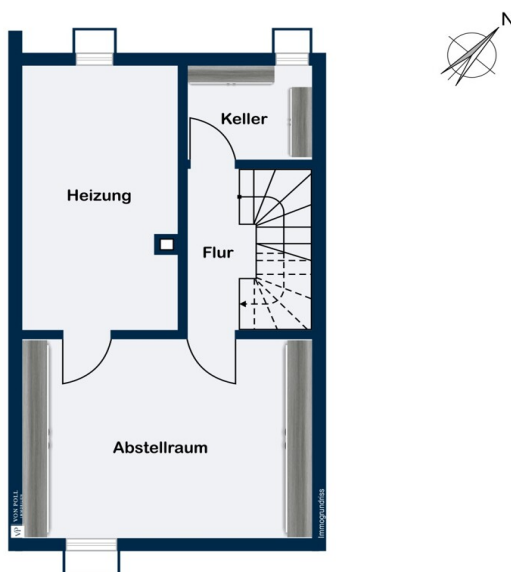
VP [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

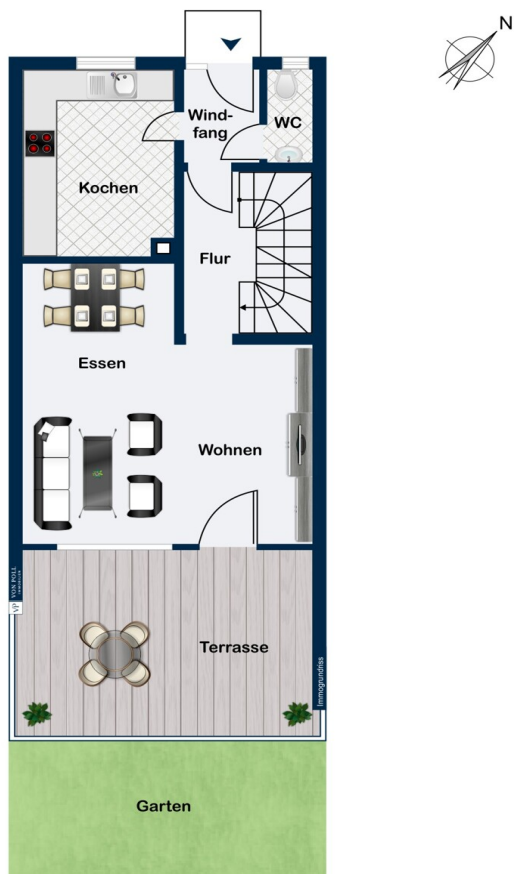
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

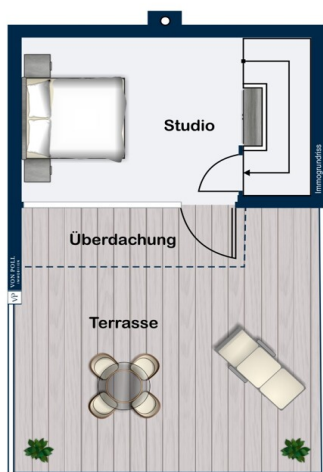
Número da propriedade: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

## 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: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Reihemittelhaus aus dem Baujahr 1978 bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Ihre Familie. Das ca. 207 m<sup>2</sup> große Grundstück und die kontinuierliche Modernisierung bis zum Jahr 2024 garantieren eine Immobilie, die den Ansprüchen modernen Wohnens gerecht wird. Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist nach Absprache bezugsbereit.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl auf drei Etagen. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Wohnbereich, der genug Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Essbereich bietet. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und bieten einen herrlichen Blick in den pflegeleicht angelegten Garten. Direkt angrenzend befindet sich die moderne Küche, die ausreichend Platz und hochwertige Geräte bietet. Ein praktisches Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Im Obergeschoss finden Sie drei Schlafzimmer, die sich vielseitig nutzen lassen – als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office. Diese Etage beherbergt außerdem das moderne Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Das Dachgeschoss bietet zusätzlich ein Gästezimmer, das durch die großzügige Dachterrasse zu einem besonderen Highlight wird. Die Terrasse bietet ausreichend Platz, um die warmen Tage zu genießen und zu entspannen.

Im Keller stehen Ihnen neben einem praktischen Abstellraum auch ein Hobbyraum sowie ein Hauswirtschaftsraum (HWR) zur Verfügung. Diese zusätzlichen Räume bieten viel Stauraum und Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre persönlichen Bedürfnisse.

Die Gas-Zentralheizung sorgt für eine effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Haus. Die Ausstattung ist solide und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der Außenbereich des Hauses besteht aus einem gepflegten, pflegeleichten Garten, der mit einer Terrasse zum Entspannen oder für Freizeitaktivitäten einlädt. Der Garten bietet außerdem Platz für Ihre kreativen Ideen und die Möglichkeit, Ihre persönliche grüne Oase zu schaffen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen abgeschlossenen Tiefgaragenstellplatz, der

zusätzlichen Komfort und Schutz für Ihr Fahrzeug bietet.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend und ist dennoch bestens an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar und bieten hohen Wohnkomfort.

Zusammenfassend bietet dieses Reihenmittelhaus viel Raum für Ihre individuellen Wohnvorstellungen und überzeugt durch qualitätsbewusste Modernisierungen sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Es eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns, Ihnen Ihr mögliches neues Zuhause zu zeigen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin!

Número da propriedade: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

## Detalhes do equipamento

### Ausstattung:

- umfassend modernisiert
- Terrasse, Balkon und Dachterrasse
- Tiefgaragenstellplatz im Preis inbegriffen (WEG, monatliches Hausgeld von € 18,-)
- Toller Garten (eingezäunt)
- Großer Hobbyraum im Keller
- !!Grundstück nach WEG geteilt!!

### Sanierungen/Renovierungen:

2023 Dach

2022 Fenster

2021 Küche, Feinputz an Wänden und Decken, neue Bodenbeläge

2015 Badezimmer

2005 Gasheizung (2024 nochmals überholt)

Número da propriedade: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einem familienfreundlichen und ruhigen Wohnviertel im beliebten Stadtteil Ruit von Ostfildern. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt dafür, dass Sie das Stadtzentrum und die umliegenden Städte bequem erreichen können. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV, die regelmäßige Verbindungen zu den wichtigen Verkehrsachsen der Region bietet.

Für die tägliche Versorgung ist ebenfalls bestens gesorgt. In der näheren Umgebung finden sich Supermärkte, Bäckereien und weitere Einzelhandelsgeschäfte, die den Einkauf von Lebensmitteln und alltäglichen Produkten schnell und unkompliziert ermöglichen. Auch diverse Ärzte und Apotheken sind in unmittelbarer Nähe, was den Komfort und die Lebensqualität der Lage zusätzlich steigert.

Familien schätzen die gute Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen, von Kindergärten bis hin zu Schulen, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Die Nähe zu modernen Sport- und Freizeitangeboten macht die Gegend auch für aktive Menschen besonders attraktiv.

Das Verkehrsnetz rund um die Immobilie ist hervorragend ausgebaut. Die schnelle Anbindung an die wichtigsten Straßen sowie die Nähe zur Autobahn sorgen dafür, dass Sie sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und unkompliziert in die Nachbarstädte und in das Zentrum von Stuttgart gelangen.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Mischung aus Ruhe und urbaner Nähe – ein idealer Ort, um das Leben in einem komfortablen und gut angebundenen Umfeld zu genießen.

Número da propriedade: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 93.26 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
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.

Número da propriedade: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

## 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)