Stuttgart – Ost

Edificio de apartamentos bien mantenido en una ubicación privilegiada con vistas panorámicas.

Número de propiedad: 25081017



PRECIO DE COMPRA: 877.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 210 m^2 • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 428 m^2

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

De un vistazo

Número de propiedad	25081017
Superficie habitable	ca. 210 m²
Habitaciones	10
Dormitorios	5
Baños	4
Año de construcción	1937
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	877.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	26.03.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	132.3 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1937

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propiedad





Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propiedad





Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propiedad





Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propiedad





Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propiedad





Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propiedad





Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propiedad





Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propiedad





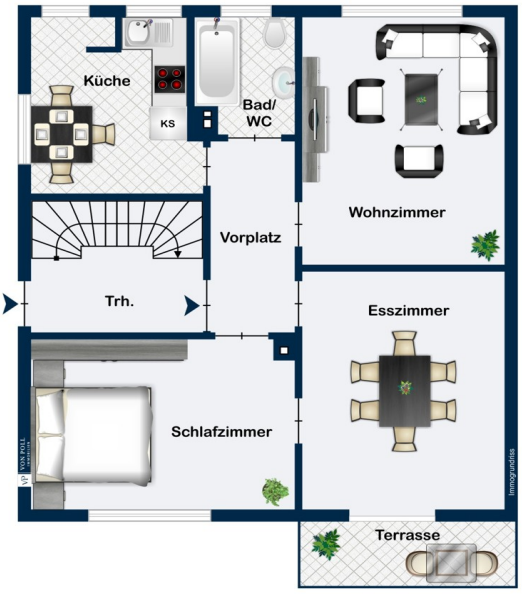
Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

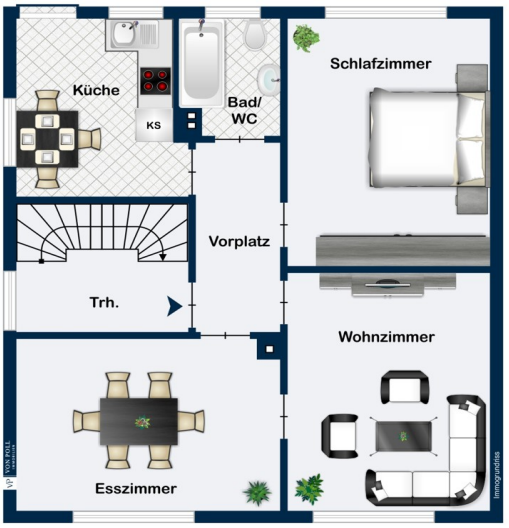
La propiedad

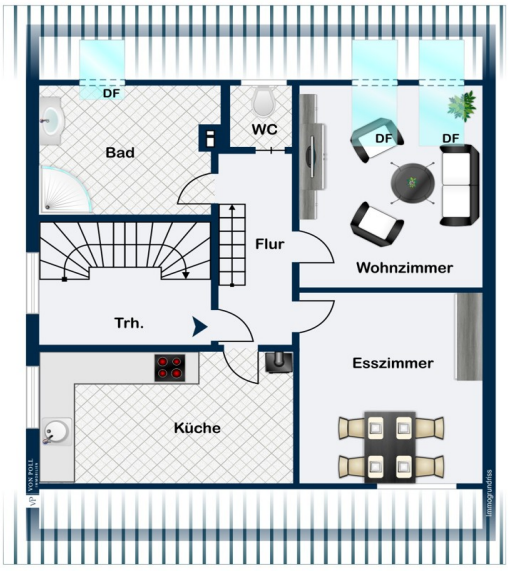


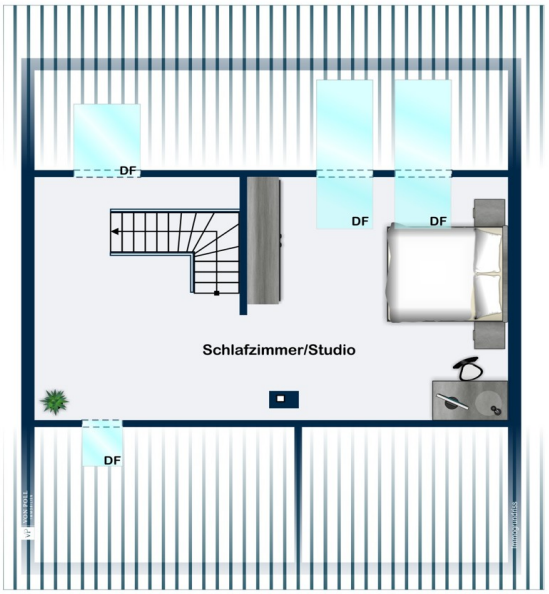
Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

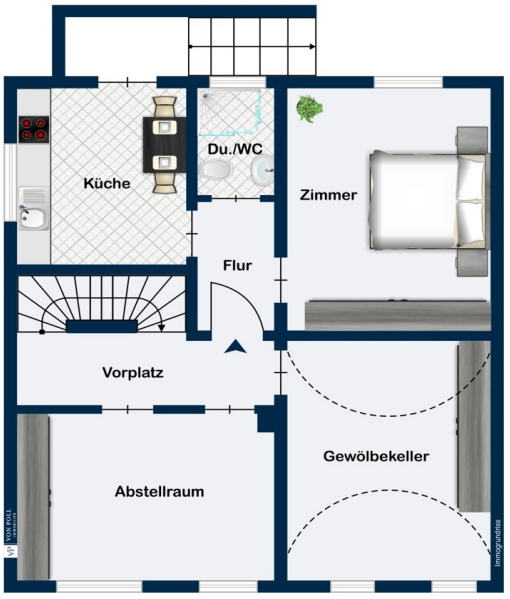
Planos de planta




Küche
KS
Bad/
WC
Schlafzimmer
Vorplatz
Trh.
Wohnzimmer
Esszimmer


DF
Bad
WC
DF
DF
Flur
Wohnzimmer
Trh.
Esszimmer
Küche


DF
DF
DF
Schlafzimmer/Studio
DF



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Una primera impresión

Esta vivienda multifamiliar, bien cuidada, se encuentra en una tranquila y codiciada ladera de Stuttgart-Gaisburg. La propiedad ofrece un ambiente muy agradable y una armoniosa combinación de comodidad urbana y proximidad a la naturaleza. La casa se distribuye en varias plantas y, además de tres luminosos y acogedores apartamentos, ofrece un apartamento independiente en la planta baja. Los planos funcionales y los amplios ventanales crean una agradable sensación de espacio y ofrecen vistas despejadas del río Neckar hacia Cannstatt y Rotenberg desde los tres apartamentos. La vista panorámica también incluye el cercano estadio de fútbol, el Museo Daimler y la Grabkapelle (capilla funeraria rusa). La tranquila ubicación en la ladera de Waldebene Ost ofrece a los residentes una alta calidad de vida, rodeados de vegetación y con excelentes conexiones de transporte a las autopistas B10 y B14. El apartamento de la planta baja es prácticamente en su totalidad accesible y actualmente está alquilado a una mujer mayor. Dos apartamentos en la planta alta y el ático se desocuparon recientemente y están disponibles de inmediato. El apartamento independiente también se alquila. El apartamento de la planta superior se reformó por completo hace unos años y está listo para entrar a vivir de inmediato. El ático se convirtió en un dúplex ampliando el espacio del ático y requiere mantenimiento. Para quienes viven en él, combinar las unidades superiores resultaría muy atractivo. Incluyendo el estudio reformado, quedarían tres plantas habitables disponibles. Con esta configuración, los apartamentos de la planta baja y la del jardín podrían seguir alquilados, lo que sin duda resultaría ventajoso para la financiación de proyectos. El edificio se sometió a una modernización energética hace unos años. Tanto el tejado como la fachada se aislaron según las normas vigentes, y el tejado se renovó y recubrió por completo. También se instalaron ventanas de triple acristalamiento y una nueva puerta de entrada. El ático y el espacio reformado del ático se acristalaron ampliamente durante este proceso, garantizando así la entrada de luz natural durante todo el día. El ático dispone de aire acondicionado en caso de subidas de temperatura. Entre los cambios de inquilinos de los últimos años, también se actualizó el cableado eléctrico de los apartamentos, al igual que dos de las tres calderas de calefacción. El apartamento independiente está equipado con calefacción por suelo radiante. Detrás de la casa, encontrará su propio refugio privado. El jardín maduro ofrece un ambiente relajante, similar a un spa. Parte de la zona delantera se ha aterrazado. El amplio terreno ofrece amplias posibilidades para un paisajismo creativo, incluyendo espacio para una cama elástica o una piscina infantil. Una plaza de aparcamiento justo en la entrada y varios trasteros en el sótano completan la oferta. La casa se encuentra en excelentes condiciones y es ideal tanto como inversión inmobiliaria como para uso personal, ofreciendo una atractiva combinación de ubicación y opciones de vivienda flexibles.

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Todo sobre la ubicación

Das Wohngebäude befindet sich in begehrter Halbhöhen-Aussichtslage in Stuttgart-Gaisburg, in unmittelbarer Nähe zur Waldebene Ost. Die Straße wird nur von Anliegern befahren und endet in einer Sackgasse. Daher gibt es keinen Durchgangsverkehr und es ist angenehm ruhig.

Wenige Straßenzüge entfernt befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, zwei Bushaltestellen (Linien 42, 45 und N9) und verschiedene Restaurants.
Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar.

Gaisburg gehört zum Stadtbezirk Stuttgart-Ost und zählt zu den ältesten Gemeinden. Der Stadtteil liegt östlich des Neckars, eingebettet zwischen den Hängen des Schurwalds und grenzt an die Stadtteile Berg, Gablenberg, Ostheim sowie an den Neckar mit der gegenüberliegenden Cannstatter Seite.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von kleinen Mehrfamilienhäusern und grünen Hängen. Durch die Nähe zur Innenstadt (ca. 3 Kilometer entfernt) und eine gute Verkehrsanbindung – insbesondere über die Wagenburgstraße, die B10 sowie die Stadtbahnlinien U4 und U9 – ist Gaisburg ein verkehrsgünstig gelegener Stadtteil mit urbanem Flair.

Die Straße liegt am Fuße der Waldebene Ost, einem bewaldeten Höhenzug, der Naherholung und schöne Ausblicke über Stuttgart bietet. Die unmittelbare Nähe ins Grüne erhöht die Wohn- und Freizeitqualität. Gaisburg ist außerdem bekannt für das Gaisburger Marsch-Essen, das seinen Ursprung in der Region hat.

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 132.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ralph Schenkel

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com