Stuttgart – Ost

Immeuble d'appartements bien entretenu dans un quartier recherché avec vue panoramique

CODE DU BIEN: 25081017



PRIX D'ACHAT: 877.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m^2 • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 428 m^2

CODE DU BIEN: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25081017
Surface habitable	ca. 210 m²
Pièces	10
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1937
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	877.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	26.03.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	132.3 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1937

CODE DU BIEN: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propriété





CODE DU BIEN: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propriété





CODE DU BIEN: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propriété





CODE DU BIEN: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propriété





CODE DU BIEN: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propriété





CODE DU BIEN: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propriété





CODE DU BIEN: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propriété





CODE DU BIEN: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propriété





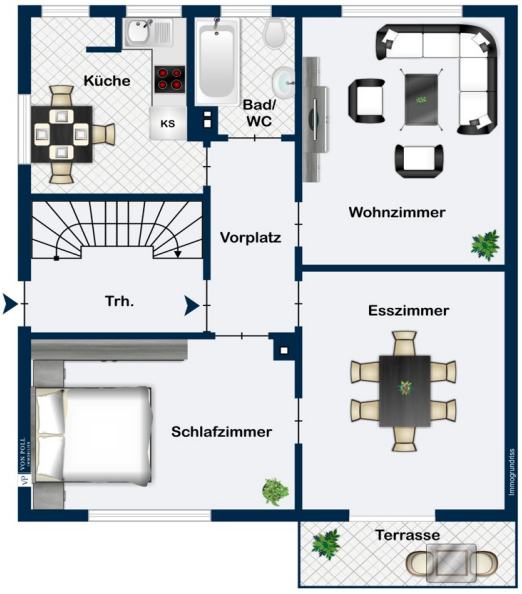
CODE DU BIEN: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

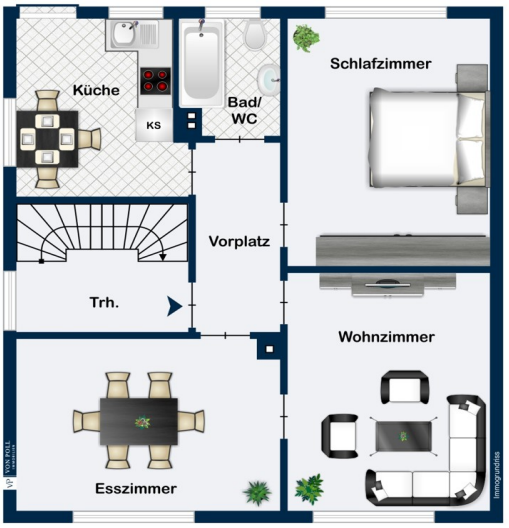
La propriété

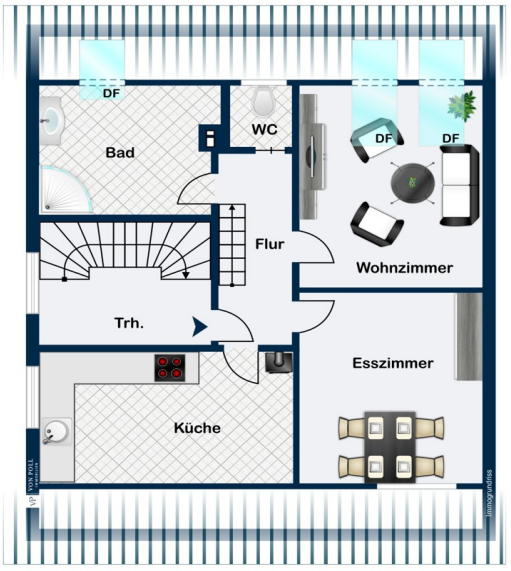


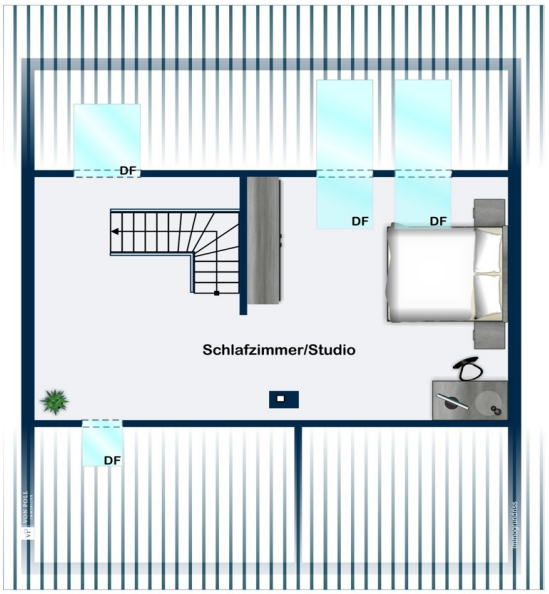
CODE DU BIEN: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

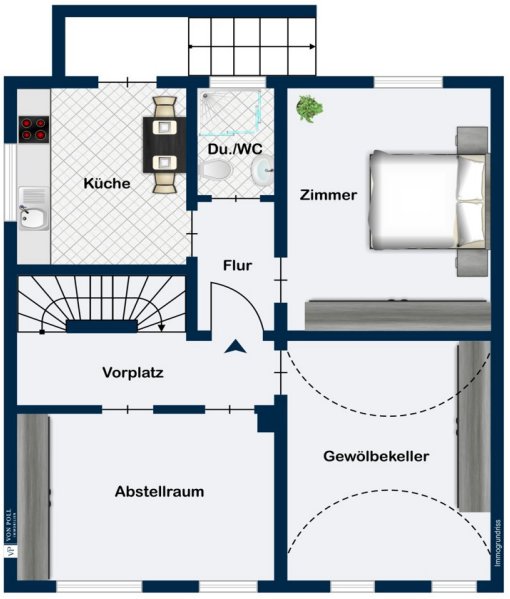
Plans d'étage




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



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Une première impression

Cette maison de ville bien entretenue est située dans un quartier résidentiel calme et recherché, à flanc de colline, à Stuttgart-Gaisburg. Elle offre un cadre de vie très agréable, alliant harmonieusement les commodités urbaines et la proximité de la nature. La maison s'étend sur plusieurs étages et comprend, outre trois appartements lumineux et accueillants, un appartement indépendant au rez-de-jardin. Des plans fonctionnels et de grandes fenêtres créent une agréable sensation d'espace et offrent une vue imprenable sur le Neckar, Cannstatt et Rotenberg depuis les trois appartements. Le panorama s'étend également jusqu'au stade de football voisin, au musée Daimler et à la chapelle funéraire russe (Grabkapelle). Située sur les hauteurs de Waldebene Ost, la résidence bénéficie d'une excellente qualité de vie, entourée de verdure et à proximité des autoroutes B10 et B14. L'appartement du rez-de-chaussée est presque entièrement accessible et est actuellement loué à une personne âgée. Deux appartements, situés aux étages supérieurs et sous les combles, sont disponibles immédiatement. L'appartement indépendant est également loué. L'appartement du dernier étage a été entièrement rénové il y a quelques années et est disponible immédiatement. L'appartement mansardé a été transformé en duplex grâce à l'aménagement des combles et nécessite quelques travaux d'entretien. Pour des propriétaires occupants, la réunion des deux appartements du dernier étage serait certainement avantageuse. En incluant le studio aménagé, on disposerait alors de trois niveaux habitables. Dans cette configuration, les appartements du rez-de-chaussée et du niveau jardin pourraient rester loués, ce qui serait sans aucun doute un atout pour le financement de projets immobiliers. L'immeuble a bénéficié d'une rénovation énergétique il y a quelques années. La toiture et la façade ont été isolées selon les normes actuelles, la toiture ayant été entièrement rénovée et recouverte. Des fenêtres à triple vitrage et une nouvelle porte d'entrée ont également été installées. Les combles et l'espace sous les combles aménagés ont été largement vitrés lors de ces travaux, garantissant ainsi une luminosité naturelle abondante tout au long de la journée. La climatisation est disponible dans les combles en cas de fortes chaleurs. Entre les changements de locataires ces dernières années, le câblage électrique des appartements a été mis aux normes, de même que deux des trois chaudières. L'appartement indépendant est équipé d'un chauffage au sol. Derrière la maison, vous découvrirez votre propre havre de paix. Le jardin arboré offre une atmosphère relaxante, digne d'un spa. Une partie de la façade est aménagée en terrasses. Le vaste terrain offre de nombreuses possibilités d'aménagement paysager, avec notamment la possibilité d'installer un trampoline ou une pataugeoire. Une place de parking juste devant l'entrée et plusieurs espaces de rangement au sous-sol complètent ce bien. La maison est en excellent état et convient aussi bien à un investissement locatif qu'à une résidence principale, offrant une combinaison attrayante d'emplacement et de flexibilité d'aménagement.

CODE DU BIEN: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ralph Schenkel

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com