Stuttgart – Ost

Καλοδιατηρημένη πολυκατοικία σε περιζήτητη τοποθεσία με πανοραμική θέα

Αριθμός ακινήτου: 25081017



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 877.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 210 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 428 m²

Αριθμός ακινήτου: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25081017
Επιφάνεια	ca. 210 m²
Δωμάτια	10
Κατάσταση του ακινήτου	5
τουαλέτα	4
Έτος κατασκευής	1937
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης

Τιμή αγοράς	877.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2023
Έπιπλα	Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ελαφρύ φυσικό αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	132.3 kWh/m²a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	26.03.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1937

Αριθμός ακινήτου: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Το ακίνητο





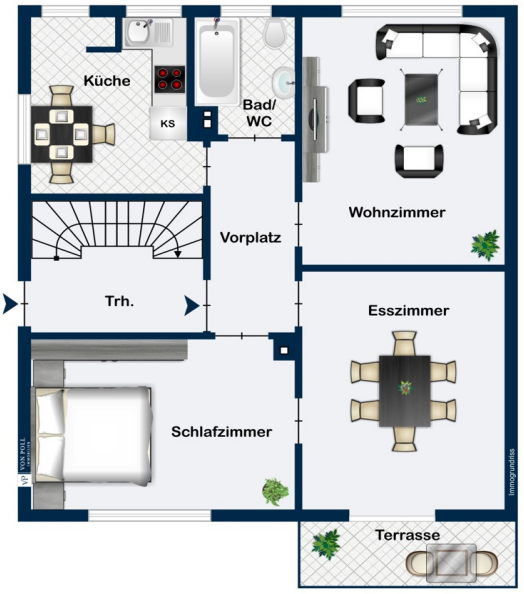
Αριθμός ακινήτου: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

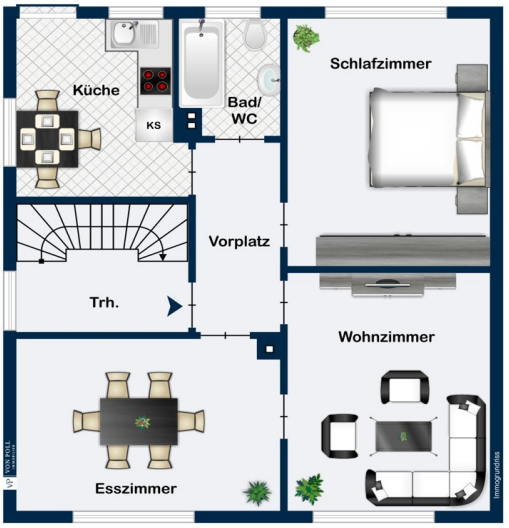
Το ακίνητο

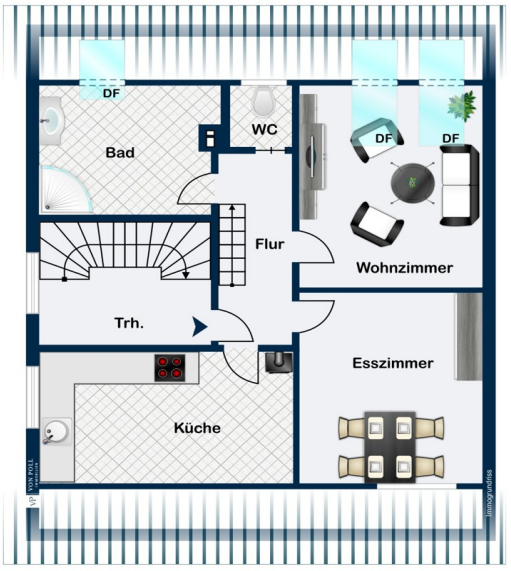


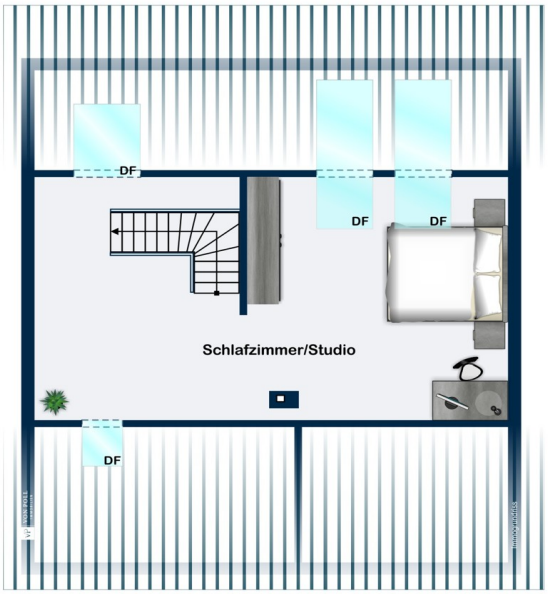
Αριθμός ακινήτου: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

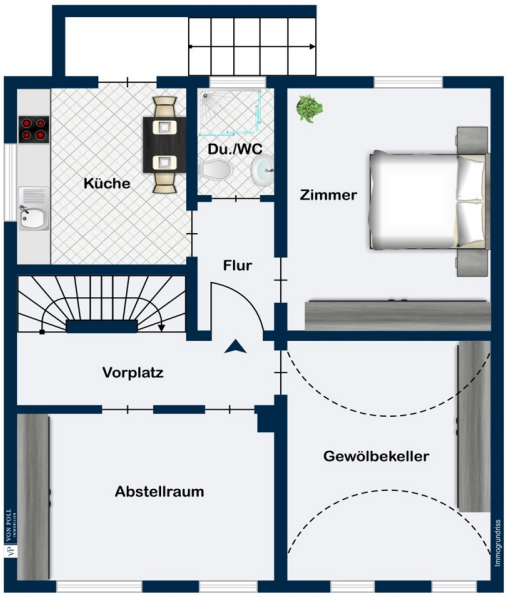
Κάτοψη




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



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η καλοδιατηρημένη πολυκατοικία βρίσκεται σε μια ήσυχη και περιζήτητη τοποθεσία στην πλαγιά του λόφου στη Στουτγάρδη-Γκάισμπουργκ. Το ακίνητο διαθέτει μια πολύ ευχάριστη ατμόσφαιρα διαβίωσης και έναν αρμονικό συνδυασμό αστικής άνεσης και εγγύτητας στη φύση. Το σπίτι εκτείνεται σε διάφορους ορόφους και, εκτός από τρία φωτεινά και φιλόξενα διαμερίσματα, προσφέρει ένα ξεχωριστό διαμέρισμα στο επίπεδο του κήπου. Οι λειτουργικές κατόψεις και τα μεγάλα παράθυρα δημιουργούν μια άνετη αίσθηση χώρου και παρέχουν ανεμπόδιστη θέα στον ποταμό Νέκαρ προς το Κάνστατ και το Ρότενμπεργκ και από τα τρία διαμερίσματα. Η πανοραμική θέα περιλαμβάνει επίσης το κοντινό γήπεδο ποδοσφαίρου, το Μουσείο Ντάιμλερ και το Γκράμπκαπελε (ρωσικό ταφικό παρεκκλήσι). Η ήσυχη τοποθεσία στην πλαγιά του λόφου του Βάλντεμπενε Όστ προσφέρει στους κατοίκους υψηλή ποιότητα ζωής - περιτριγυρισμένη από πράσινο αλλά με εξαιρετικές συγκοινωνιακές συνδέσεις με τους αυτοκινητόδρομους B10 και B14. Το διαμέρισμα του ισογείου είναι σχεδόν πλήρως προσβάσιμο και ενοικιάζεται αυτή τη στιγμή σε μια ηλικιωμένη γυναίκα. Δύο διαμερίσματα στον επάνω όροφο και στη σοφίτα εκκενώθηκαν πρόσφατα και είναι άμεσα διαθέσιμα. Το ξεχωριστό διαμέρισμα είναι επίσης ενοικιασμένο. Το διαμέρισμα στον επάνω όροφο ανακαινίστηκε εκτενώς πριν από μερικά χρόνια και είναι έτοιμο για άμεση κατοίκηση. Το διαμέρισμα της σοφίτας μετατράπηκε σε μεζονέτα με επέκταση του χώρου της σοφίτας και απαιτεί κάποια συντήρηση. Για τους ιδιοκτήτες, ο συνδυασμός των άνω μονάδων θα ήταν σίγουρα ελκυστικός. Συμπεριλαμβανομένου του στούντιο που έχει μετατραπεί, θα υπήρχαν τρεις όροφοι διαβίωσης διαθέσιμοι. Σε αυτή τη διαμόρφωση, τα διαμερίσματα στο ισόγειο και στον κήπο θα μπορούσαν να παραμείνουν ενοικιαζόμενα, κάτι που αναμφίβολα θα ήταν πλεονεκτικό για τη χρηματοδότηση έργων. Το κτίριο υποβλήθηκε σε ενεργειακά αποδοτικό εκσυγχρονισμό πριν από μερικά χρόνια. Τόσο η στέγη όσο και η πρόσοψη μονώθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα πρότυπα, με την στέγη να ανακαινίζεται και να καλύπτεται πλήρως. Εγκαταστάθηκαν επίσης τριπλά τζάμια και μια νέα μπροστινή πόρτα. Η σοφίτα και ο μετατρεπόμενος χώρος της σοφίτας υαλοκαθαρίστηκαν εκτενώς κατά τη διάρκεια αυτής της διαδικασίας, διασφαλίζοντας ότι τα δωμάτια πλημμυρίζουν με φυσικό φως όλη την ημέρα. Διατίθεται κλιματισμός στον χώρο της σοφίτας σε περίπτωση αύξησης της θερμοκρασίας. Μεταξύ των αλλαγών ενοικιαστών τα τελευταία χρόνια, η ηλεκτρική καλωδίωση στα διαμερίσματα ανακαινίστηκε επίσης, όπως και δύο από τους τρεις λέβητες θέρμανσης. Το αυτόνομο διαμέρισμα είναι εξοπλισμένο με ενδοδαπέδια θέρμανση. Πίσω από το σπίτι, θα βρείτε το δικό σας ιδιωτικό καταφύγιο. Ο ώριμος κήπος προσφέρει μια χαλαρωτική ατμόσφαιρα σπα. Μέρος του μπροστινού χώρου έχει διαμορφωθεί με αναβαθμίδες. Οι ευρύχωροι χώροι προσφέρουν άφθονες ευκαιρίες για δημιουργική διαμόρφωση τοπίου, συμπεριλαμβανομένου χώρου για τραμπολίνο ή παιδική πισίνα. Μια θέση στάθμευσης ακριβώς στην είσοδο και διάφοροι αποθηκευτικοί χώροι στο υπόγειο ολοκληρώνουν την προσφορά. Το σπίτι

είναι σε άριστη κατάσταση και είναι κατάλληλο τόσο ως επενδυτικό ακίνητο όσο και για προσωπική χρήση, προσφέροντας έναν ελκυστικό συνδυασμό τοποθεσίας και ευέλικτων επιλογών διαβίωσης.

Αριθμός ακινήτου: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Ralph Schenkel

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com