Stuttgart – Ost

# Jól karbantartott társasház keresett helyen, panorámás kilátással

*VP azonosító: 25081017*



VÉTELÁR: 877.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 210 $m^2$ • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 428 $m^2$

VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25081017 |
| Hasznos lakótér | ca. 210 m² |
| Szobák | 10 |
| Hálószobák | 5 |
| Fürdoszobák | 4 |
| Építés éve | 1937 |
| Parkolási lehetoségek | 1 x Felszíni parkolóhely |

| | |
|---|---|
| Vételár | 877.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2023 |
| Az ingatlan állapota | Korszerusített |
| Felszereltség | Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Padlófűtés |
| Energiaforrás | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 26.03.2035 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 132.3 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | E |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1937 |

VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

# Az ingatlan





VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

# Az ingatlan





VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

# Az ingatlan





VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

# Az ingatlan





VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

# Az ingatlan





VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

# Az ingatlan





VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

# Az ingatlan





VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

# Az ingatlan





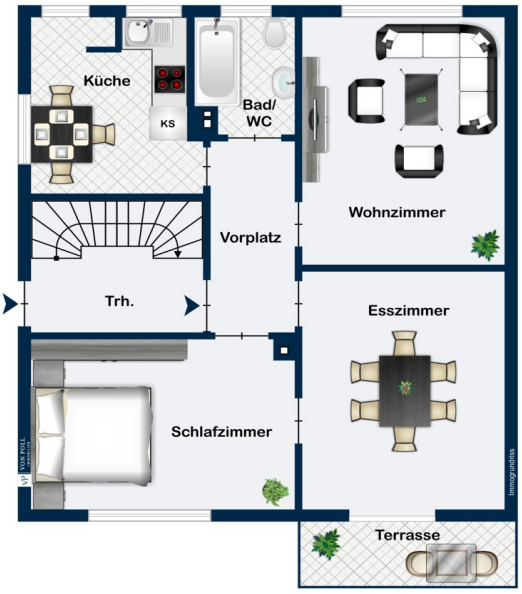
VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

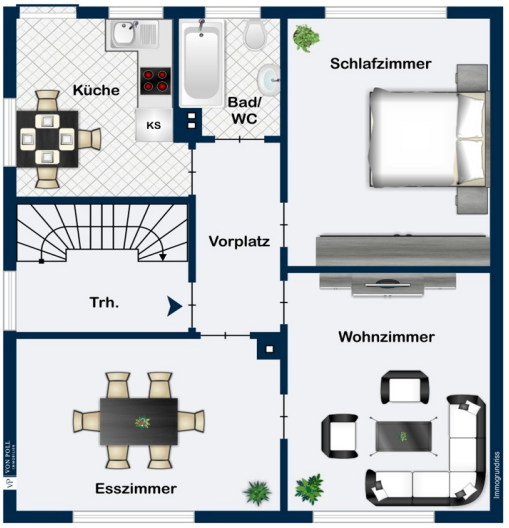
# Az ingatlan

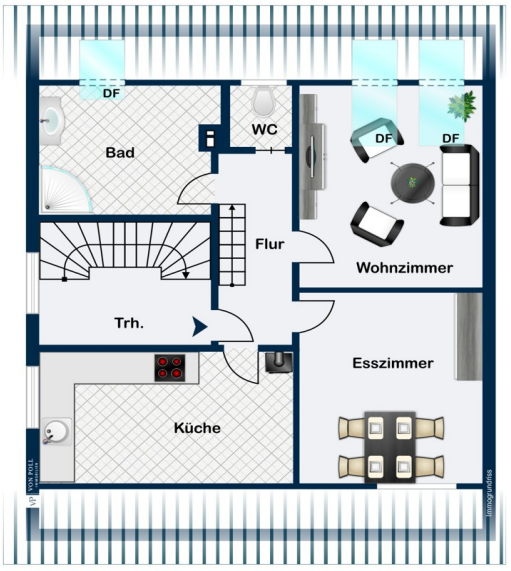


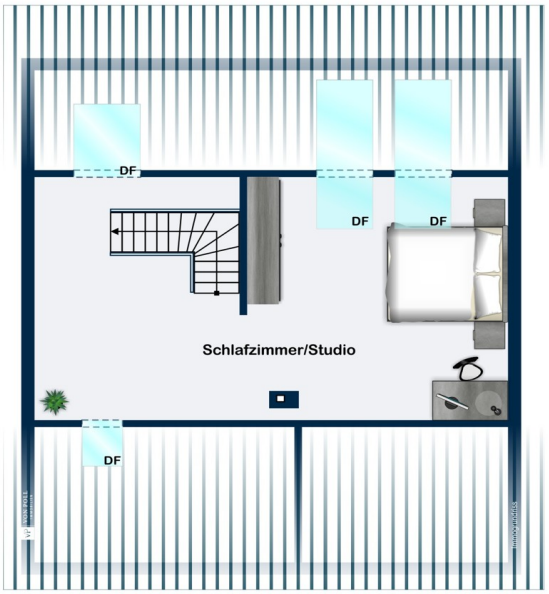
VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

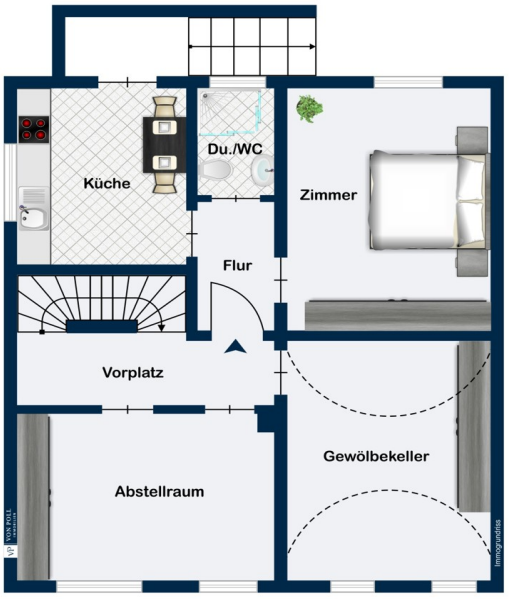
# Alaprajzok




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




Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

# Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott többlakásos ház Stuttgart-Gaisburg csendes és keresett domboldali részén található. Az ingatlan kellemes lakókörnyezettel és a városi kényelem, valamint a természet közelségének harmonikus keverékével büszkélkedhet. A ház több emeletre terjed ki, és a három világos és hívogató apartman mellett egy különálló apartmant is kínál a kertszinten. A funkcionális alaprajzok és a nagyméretu ablakok kényelmes térérzetet teremtenek, és mindhárom apartmanból akadálytalan kilátást nyújtanak a Neckar folyóra Cannstatt és Rotenberg felé. A panorámás kilátás a közeli futballstadionra, a Daimler Múzeumra és a Grabkapelle-re (orosz temetkezési kápolnára) is kiterjed. A Waldebene Ost domboldalán fekvo nyugodt elhelyezkedés magas életminoséget kínál a lakóknak – zöldövezetben, mégis kiváló közlekedési kapcsolatokkal a B10-es és B14-es autópályákhoz. A földszinti lakás szinte teljes egészében akadálymentes, és jelenleg egy idos hölgy bérli. A felso és a tetotéri emeleten található két apartman nemrég költözött ki, és azonnal költözhetoek. A különálló lakás szintén ki van adva. A felso emeleti lakást néhány évvel ezelott teljes köruen felújították, és azonnal beköltözheto. A tetotéri lakást a padlástér bovítésével maisonette-té alakították át, és némi karbantartást igényel. A saját tulajdonú lakások tulajdonosai számára a felso egységek egyesítésének lehetosége minden bizonnyal vonzó lenne. Az átalakított stúdiólakással együtt három lakószint állna rendelkezésre. Ebben a konfigurációban a földszinti és a kerti szintu lakások továbbra is bérbe adhatók lennének, ami kétségtelenül elonyös lenne a projektek finanszírozása szempontjából. Az épület néhány évvel ezelott energiatakarékos korszerusítésen esett át. Mind a tetot, mind a homlokzatot a jelenlegi szabványoknak megfeleloen szigetelték, a tetot teljesen felújították és újraburkolták. Háromrétegu üvegezésu ablakokat és egy új bejárati ajtót is beszereltek. A padlást és az átalakított padlásteret a folyamat során alaposan üvegezték, biztosítva, hogy a szobák egész nap természetes fénnyel teljenek meg. A padlástérben légkondicionáló áll rendelkezésre, ha a homérséklet emelkedik. Az elmúlt évek bérlocseréi között a lakások elektromos hálózatát is felújították, valamint a három futokazán közül kettot. Az önálló lakás padlófutéssel van felszerelve. A ház mögött megtalálja a saját privát pihenohelyét. Az érett kert pihenteto, spa-szeru hangulatot kínál. Az elülso terület egy részét teraszosították. A tágas telek rengeteg lehetoséget kínál a kreatív kertrendezéshez, beleértve egy trambulin vagy egy pancsolómedence elhelyezését is. A bejáratnál közvetlenül egy parkolóhely, az alagsorban pedig különféle tárolók teszik teljessé az ajánlatot. A ház kiváló állapotban van, és befektetésnek és személyes használatra egyaránt alkalmas, vonzó kombinációját kínálva a helyszínnek és a rugalmas lakhatási lehetoségeknek.

VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

# Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

# További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ralph Schenkel

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com