Stuttgart – Ost

Condominio ben tenuto in posizione ricercata con vista panoramica

Codice oggetto: 25081017



PREZZO D'ACQUISTO: 877.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m^2 • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 428 m^2

Codice oggetto: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25081017
Superficie netta	ca. 210 m²
Vani	10
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1937
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	877.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	26.03.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	132.3 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

Codice oggetto: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La proprietà





Codice oggetto: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La proprietà





Codice oggetto: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La proprietà





Codice oggetto: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La proprietà





Codice oggetto: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La proprietà





Codice oggetto: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La proprietà





Codice oggetto: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La proprietà





Codice oggetto: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La proprietà





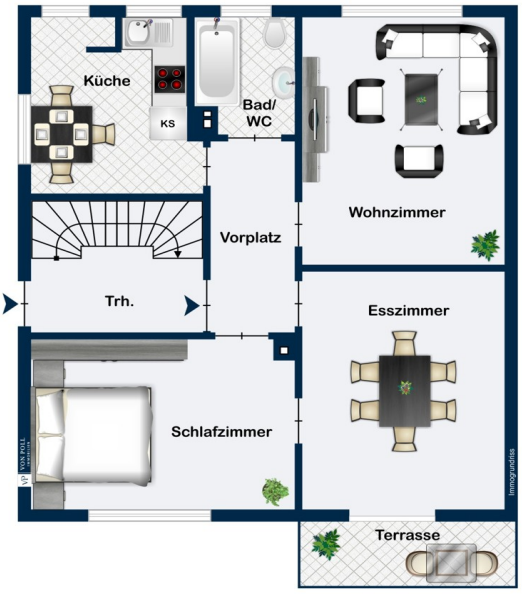
Codice oggetto: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

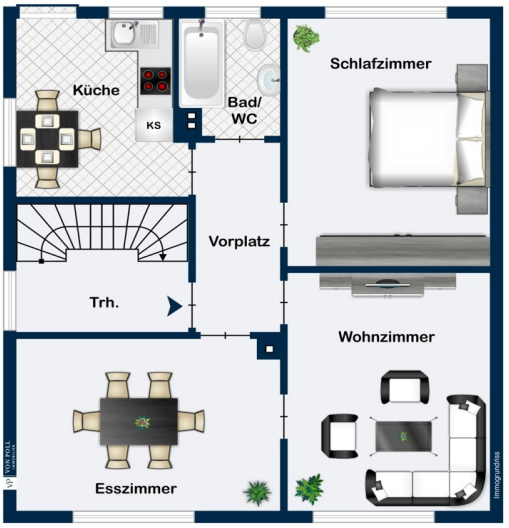
La proprietà

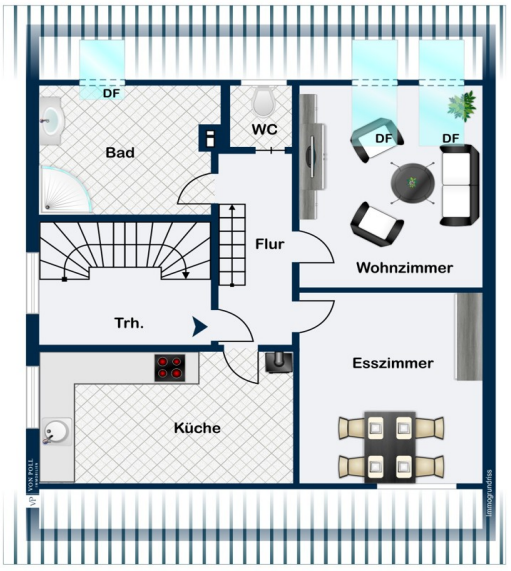


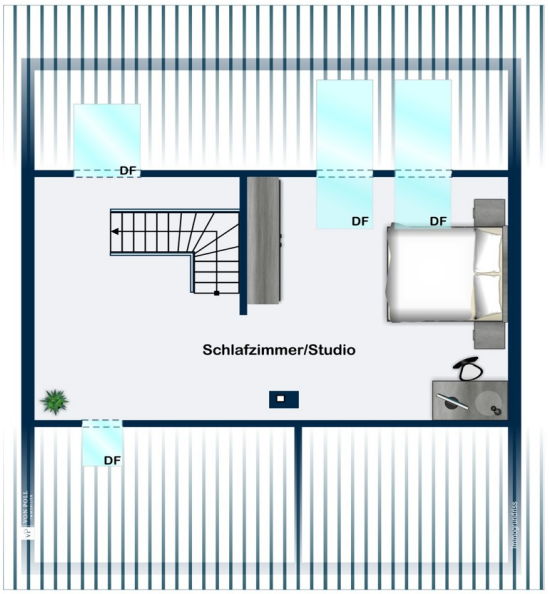
Codice oggetto: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

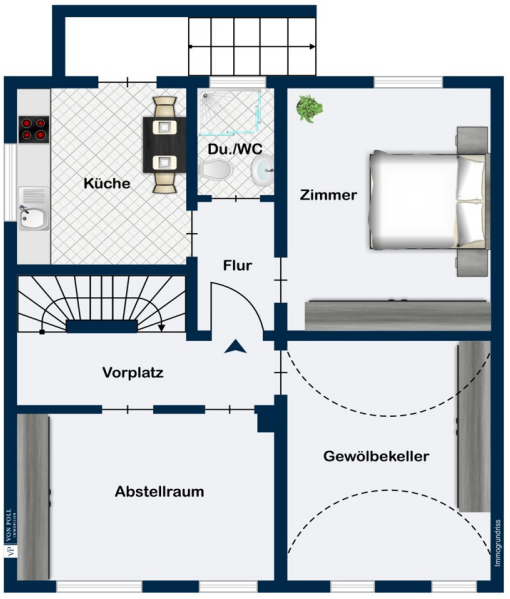
Planimetrie




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



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Una prima impressione

Questa casa plurifamiliare ben tenuta si trova in una tranquilla e ricercata posizione collinare a Stoccarda-Gaisburg. La proprietà vanta un'atmosfera abitativa molto piacevole e un armonioso mix di comfort urbano e vicinanza alla natura. La casa si estende su più piani e, oltre a tre appartamenti luminosi e accoglienti, offre un appartamento separato al piano giardino. Le planimetrie funzionali e le ampie finestre creano una confortevole sensazione di spazio e offrono una vista libera sul fiume Neckar, verso Cannstatt e Rotenberg da tutti e tre gli appartamenti. La vista panoramica include anche il vicino stadio di calcio, il Museo Daimler e la Grabkapelle (cappella funeraria russa). La posizione tranquilla sul pendio di Waldebene Ost offre ai residenti un'elevata qualità della vita, immersa nel verde ma con ottimi collegamenti con le autostrade B10 e B14. L'appartamento al piano terra è quasi completamente accessibile ed è attualmente affittato a una donna anziana. Due appartamenti al piano superiore e alla mansarda sono stati recentemente liberati e sono disponibili immediatamente. Anche l'appartamento separato è affittato. L'appartamento al piano superiore è stato ampiamente ristrutturato qualche anno fa ed è pronto per essere abitato immediatamente. L'attico è stato trasformato in un duplex ampliando la soffitta e richiede una certa manutenzione. Per i proprietari, unire le unità al piano superiore sarebbe sicuramente interessante. Includendo il monolocale ristrutturato, si otterrebbero così tre piani abitabili. In questa configurazione, gli appartamenti al piano terra e al piano giardino potrebbero rimanere affittati, il che sarebbe senza dubbio vantaggioso per il finanziamento di progetti. L'edificio è stato sottoposto a un ammodernamento energetico qualche anno fa. Sia il tetto che la facciata sono stati isolati secondo gli standard attuali, con il tetto completamente rinnovato e rivestito. Sono stati inoltre installati tripli vetri e una nuova porta d'ingresso. Durante questo intervento, l'attico e la soffitta ristrutturata sono stati ampiamente vetrati, garantendo che gli ambienti siano inondati di luce naturale per tutto il giorno. L'aria condizionata è disponibile nell'attico in caso di aumento delle temperature. Tra i cambi di inquilino degli ultimi anni, anche l'impianto elettrico degli appartamenti è stato aggiornato, così come due delle tre caldaie per il riscaldamento. L'appartamento autonomo è dotato di riscaldamento a pavimento. Dietro la casa, troverete il vostro rifugio privato. Il giardino rigoglioso offre un'atmosfera rilassante, simile a quella di una spa. Parte della zona anteriore è stata terrazzata. L'ampio terreno offre ampie opportunità per una progettazione creativa del paesaggio, incluso lo spazio per un trampolino o una piscina per bambini. Un posto auto direttamente all'ingresso e diversi ripostigli nel seminterrato completano l'offerta. La casa è in ottime condizioni ed è adatta sia come investimento immobiliare che per uso personale, offrendo un'interessante combinazione di posizione e opzioni abitative flessibili.

Codice oggetto: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ralph Schenkel

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com