Stuttgart / Feuerbach – Feuerbach

Dreifamilienhaus in begehrter Feuerbacher Wohnlage – frei und vielseitig nutzbar

Objektnummer: 26081026



KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 278 m²

Objektnummer: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach – Feuerbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach – Feuerbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26081026
Wohnfläche	ca. 215 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1955
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	990.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach – Feuerbach

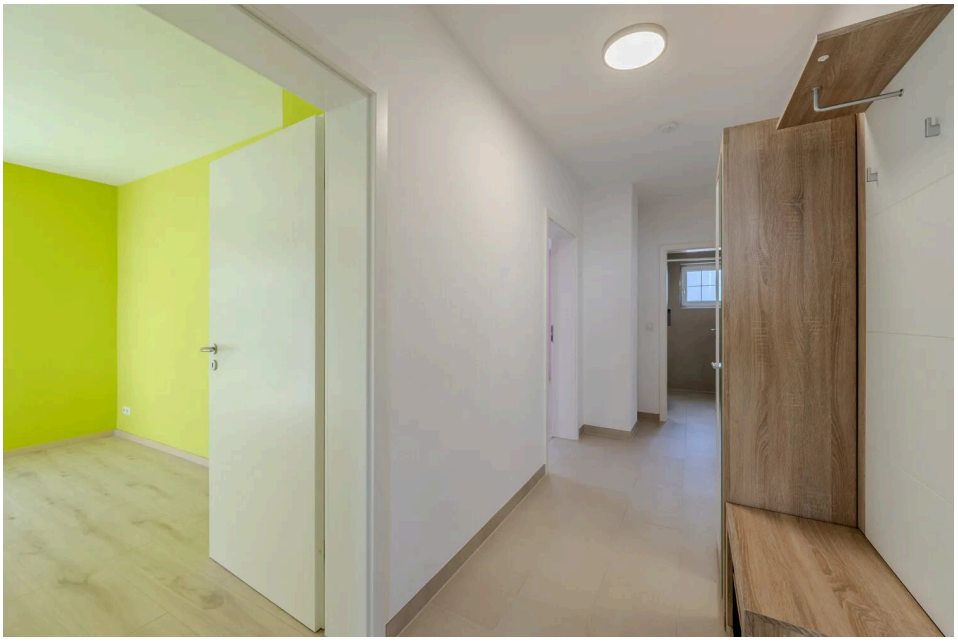
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	111.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.02.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach – Feuerbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach – Feuerbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach – Feuerbach

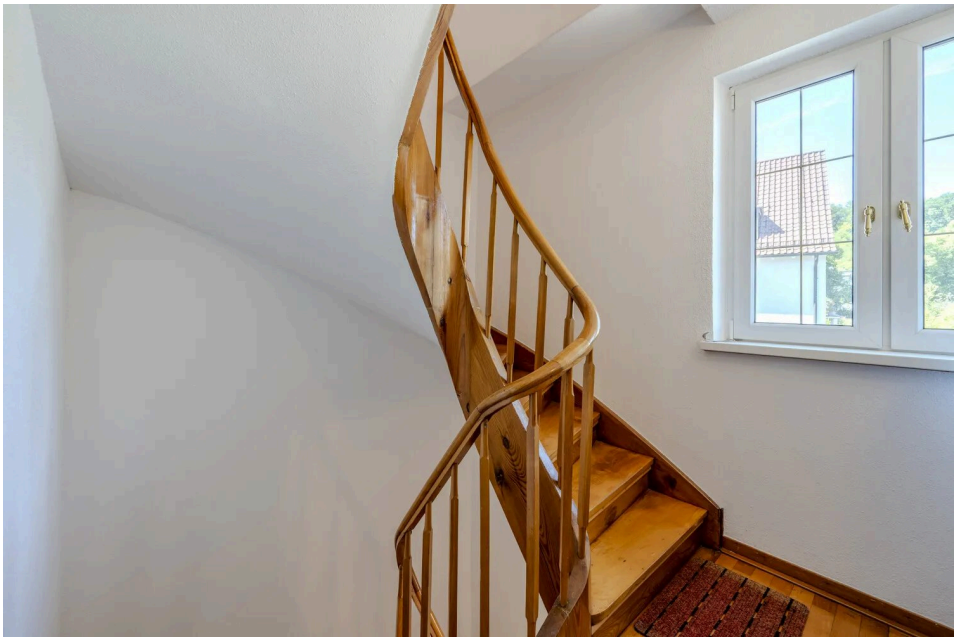
Die Immobilie





Objektnummer: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach – Feuerbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach – Feuerbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach – Feuerbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach – Feuerbach

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Partner-Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart
stuttgart@von-poll.com | *www.von-poll.com/stuttgart*

Objektnummer: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach – Feuerbach

Ein erster Eindruck

In begehrter Wohnlage von Stuttgart-Feuerbach präsentiert sich dieses außergewöhnlich gepflegte Dreifamilienhaus mit rund 215 m² Wohnfläche. Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihren hervorragenden Erhaltungszustand, sondern auch durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und eine durchdachte Aufteilung.

Die drei Wohneinheiten sind bereits nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt und bieten dadurch maximale Flexibilität. Ein weiterer besonderer Vorteil: Keine der Wohnungen ist derzeit vermietet. Das gesamte Haus wird frei von Mietverhältnissen übergeben, sodass Ihnen sämtliche Möglichkeiten von Anfang an offenstehen.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon und schafft damit einen angenehmen privaten Außenbereich. Ergänzt wird das Angebot durch einen kleinen Garten sowie zwei Stellplätze.

Ein besonderes Highlight ist die Dachgeschosswohnung, die als Maisonette gestaltet wurde. Der direkte Zugang zur Bühne schafft zusätzlichen Raum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten , ob als Homeoffice, Hobbyraum, Atelier oder großzügige Abstellfläche. Diese besondere Gestaltung verleiht der Wohnung einen ganz eigenen Charme.

Besonders hervorzuheben ist der ausgezeichnete Pflegezustand der Immobilie. Das Gebäude wurde über viele Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert und mit großer Sorgfalt instand gehalten. Sowohl das Dach als auch die Fassade sind vollständig isoliert und tragen damit zu einem zeitgemäßen energetischen Standard des Gebäudes bei. Zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, unter anderem an Dach, Fassade, Fenstern, Heizungsanlage sowie den Wohnungen selbst, sorgen dafür, dass sich das Haus heute in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand präsentiert.

Die Kombination aus bereits aufgeteilten Wohneinheiten, der vollständigen Leerstandsituation und dem hervorragenden Erhaltungszustand macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt. Ob zur Eigennutzung, für mehrere Generationen oder zur individuellen Gestaltung der einzelnen Wohnungen , dieses Haus bietet vielfältige Perspektiven und Raum für unterschiedlichste Wohnkonzepte.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach – Feuerbach

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer attraktiven und angenehm ruhigen Wohnlage von Stuttgart-Feuerbach im Bereich Lemberg/Föhrich. Das gewachsene Wohnumfeld, die verkehrsberuhigte Tannenäckerstraße und die Nähe zu zahlreichen Grünflächen verleihen der Lage einen besonders angenehmen Wohncharakter.

Das Umfeld zeichnet sich durch eine gewachsene und aufgelockerte Bebauung sowie die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Grün- und Erholungsflächen aus. Besonders der nahegelegene Lemberg und das Naturschutzgebiet bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert und laden zu Spaziergängen und Aktivitäten im Grünen ein.

Auch die Infrastruktur des täglichen Lebens ist sehr gut. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Das Zentrum von Feuerbach bietet darüber hinaus ein vielseitiges Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Verschiedene Bus- und Stadtbahnverbindungen sowie der Bahnhof Stuttgart-Feuerbach mit Anschluss an das S-Bahn-Netz ermöglichen eine schnelle und komfortable Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt und in weitere Stadtteile. Auch mit dem Pkw besteht eine gute Anbindung an das Stuttgarter Stadtgebiet und die umliegende Region.

Für Sport und Freizeit stehen neben den zahlreichen Grün- und Waldflächen auch der Sportpark Feuerbach sowie weitere Freizeitangebote in der Umgebung zur Verfügung.

Die Lage verbindet damit auf besondere Weise ruhiges und naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer sehr guten städtischen Infrastruktur – eine attraktive Kombination innerhalb des Stuttgarter Stadtgebiets.

Objektnummer: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach – Feuerbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26081026 - 70469 Stuttgart / Feuerbach – Feuerbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com