Stuttgart – Vaihingen

Modernes Zuhause für die ganze Familie – großzügige Gartengeschosswohnung in zentraler Lage

Objektnummer: 26081039



KAUFPREIS: 797.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26081039 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

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

Objektnummer: 26081039 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26081039
Wohnfläche	ca. 158 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2005
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 27000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	797.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26081039 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	95.42 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26081039 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081039 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081039 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081039 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081039 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081039 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081039 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081039 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081039 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081039 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081039 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Die Immobilie





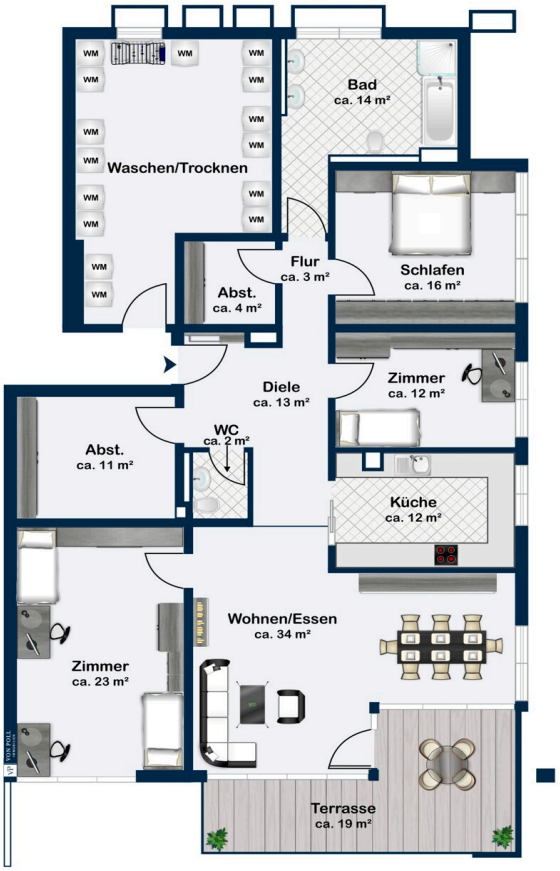
Objektnummer: 26081039 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26081039 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26081039 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Ein erster Eindruck

Diese familiengerechte Eigentumswohnung befindet sich im Gartengeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses in zentraler und zugleich ruhiger Lage von Stuttgart-Vaihingen. Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre durchdachte Raumaufteilung, großzügige Wohnbereiche und den direkten Zugang ins Freie.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die großzügige Raumwirkung und die bodentiefen Fensterelemente im vorderen Bereich schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie unmittelbar auf die Terrasse und in den zugehörigen Gartenbereich – ein besonderer Mehrwert für Familien mit Kindern und alle, die gerne im Freien wohnen.

Die gesamte Wohnung präsentiert sich in einem sehr ordentlichen und gepflegten Zustand und ist im Grunde bezugsfertig. Hochwertige Parkettböden, eine voll ausgestattete Küche sowie die komfortable Fußbodenheizung unterstreichen den modernen Charakter der Immobilie und sorgen zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Wohngefühl.

Auch die privaten Räume bieten viel Flexibilität: Die Schlaf- und Kinderzimmer verfügen teilweise über großzügige Platzverhältnisse und lassen sich individuell nach den persönlichen Bedürfnissen möblieren und gestalten. Insgesamt stehen Ihnen zwei Badezimmer zur Verfügung. Eines der beiden Bäder wird derzeit als praktischer Wirtschaftsraum genutzt und könnte bei Bedarf wieder seiner ursprünglichen Funktion zugeführt werden. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Abstellzimmer innerhalb der Wohnung.

Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen ein weiterer Abstellraum im Untergeschoss zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz mit eigener Ladestation für ein Elektrofahrzeug rundet das attraktive Angebot ab.

Die Wohnung eignet sich aufgrund ihrer großzügigen und funktionalen Raumaufteilung hervorragend für Familien mit Kindern. Gleichzeitig bietet die zentrale Lage in Stuttgart-Vaihingen kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs und macht die Immobilie auch für Paare oder Personen mit dem Wunsch nach einem komfortablen und langfristig nutzbaren Zuhause interessant.

Ein weiterer Pluspunkt ist der barrierefreie Zugang zur Wohnung. Damit bietet die Immobilie nicht nur heute hohen Wohnkomfort, sondern auch beste Voraussetzungen für ein selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter.

Objektnummer: 26081039 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Ausstattung und Details

- Moderne Wohnung mit schönem Gartenanteil
- Familiengerechter Grundriss
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
mit direktem Terrasen- bzw. Gartenzugang
- Barrierefreie Ausführung
- Aufzug im Haus
- 3 Schlafzimmer
- Geräumiges Badezimmer + ein weiteres wieder herstellbar
- Fußbodenheizung
- Sehr gepflegt, bezugsfertig
- PKW-Stellplatz in der Tiefgarage mit Ladestation

Objektnummer: 26081039 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

Alles zum Standort

Für Sie - in bester Lage!

Diese Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Stuttgart-Vaihingen, einem der gefragtesten Stadtteile im Süden der Landeshauptstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, viel Grün und eine ideale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus.

Quasi um die Ecke liegen der Stadtpark Vaihingen sowie der Feuersee. Beide Anlagen laden mit weitläufigen Grünflächen und altem Baumbestand zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Pausen im Freien ein – eine grüne Oase direkt vor der Haustür.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Sowohl die U-Bahn-Station als auch der S-Bahnhof Vaihingen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten direkte Verbindungen in die Stuttgarter Innenstadt, zum Hauptbahnhof, zur Universität, zur Messe sowie zum Flughafen. Auch Autofahrer profitieren von der schnellen Anbindung an die B14, B27 und die A8.

Das beliebte Einkaufszentrum Schwabengalerie erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten. Hier finden Sie ein breites Angebot an Geschäften, Supermärkten, Cafés, Restaurants und Dienstleistern. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Apotheken über Ärzte bis hin zu Schulen und Kindergärten – befinden sich ebenfalls in fußläufiger Umgebung.

Diese zentrale und gleichzeitig angenehm ruhige Lage macht die Wohnung besonders attraktiv – sowohl für Berufspendler und Paare als auch für Senioren, die urbanes Wohnen mit Komfort und kurzen Wegen schätzen.

Objektnummer: 26081039 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

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: 26081039 - 70563 Stuttgart – Vaihingen

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