Ditzingen / Hirschlanden – Ditzingen

Große Wohnung inkl. TG-Platz und 2 Balkone

Objektnummer: 26143025



KAUFPREIS: 362.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m^2 • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden – Ditzingen

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

Objektnummer: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden – Ditzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26143025
Wohnfläche	ca. 108 m²
Etage	1
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1972

Kaufpreis	362.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden – Ditzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	105 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.12.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden – Ditzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden – Ditzingen

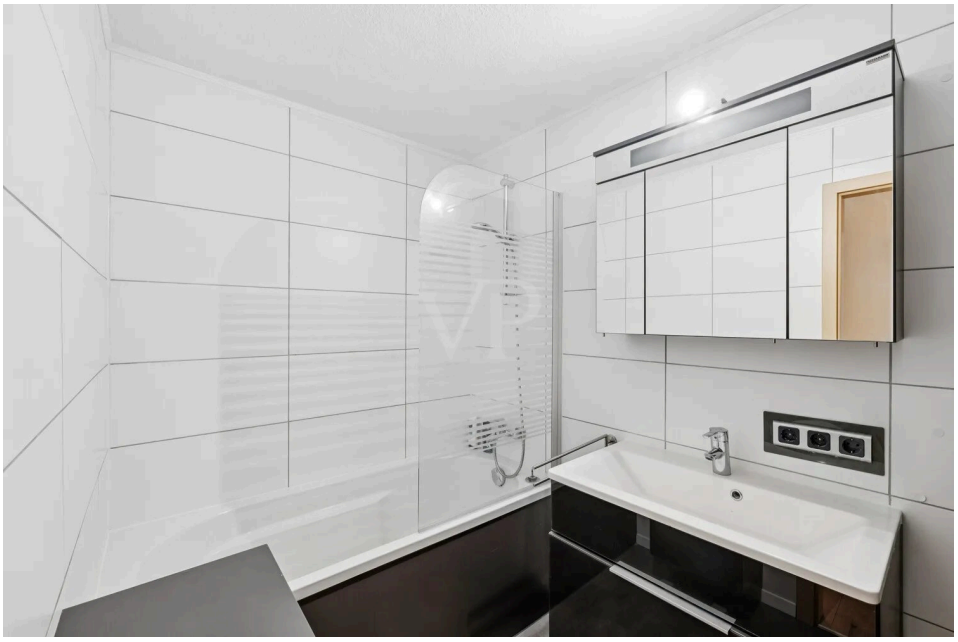
Die Immobilie

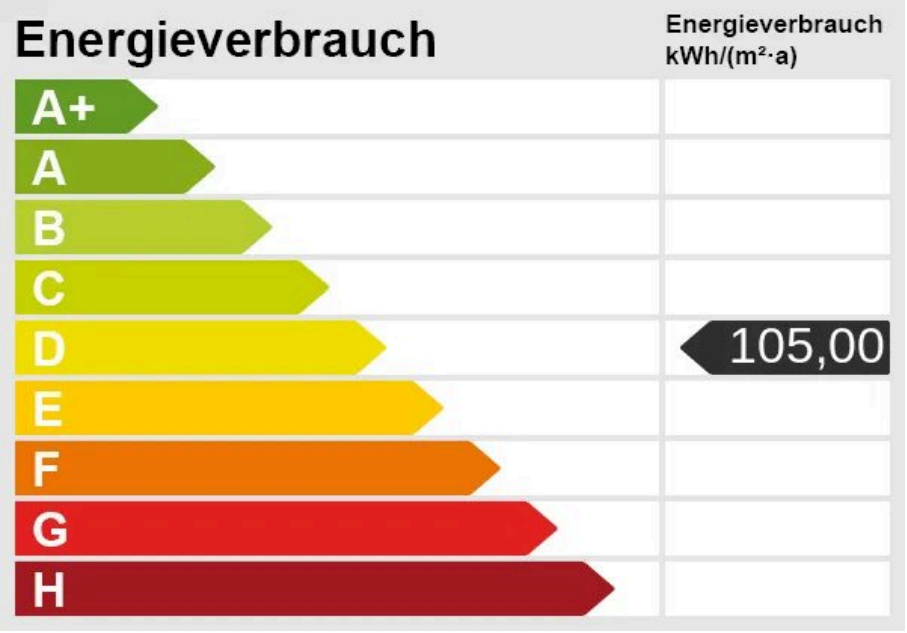




Objektnummer: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden – Ditzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden – Ditzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden – Ditzingen

Ein erster Eindruck

Nach nur wenigen Stufen gelangt man in die 108 m² große Wohnung im Hochparterre, die in den letzten Jahren stetig modernisiert wurde.

Direkt nach dem Betreten der Wohnung gelangt man in einen großzügigen Flur, der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus gelangt man in das Elternschlafzimmer mit Bad en Suite. Im Jahr 2026 wurden dort neue Sanitäranlagen und hochwertige Armaturen von Villeroy & Boch installiert.

Weiter kommt man in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der neben Esstisch und Stühle noch genügend Platz für eine große Wohnlandschaft bietet.
Von dort aus gelangt man auf den Westbalkon, der mit einer Markise für optimalen Sonnenschutz an heißen Tagen ausgestattet und von viel Grün umgeben ist.

Die Küche verfügt über einen weiteren Balkon, der nach Norden ausgerichtet ist. Hier befindet sich eine praktische kleine Abstellkammer.

Im hinteren Bereich der Wohnung sind noch zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer, das 2010 mit den Marken Villeroy & Boch sowie Grohe modernisiert wurde.

Die Einbauküche von 2010 sowie der Tiefgaragenstellplatz sind im Angebotspreis mit enthalten !

Aktuell wird die Wohnung von einer 5-köpfigen Familie bewohnt, weshalb der Verbrauch und somit das Hausgeld etwas höher ausfallen. Zu beachten ist allerdings, dass jährlich ein Guthaben von ca. 1.200 Euro zurückgezahlt wird. Somit beträgt das effektive monatliche Hausgeld für die 5-köpfige Familie 468 Euro.

Objektnummer: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden – Ditzingen

Ausstattung und Details

Highlights:
- 2 Balkone (Nord und West)
- großer Wohn- / Essbereich
- Einbauküche (2010)
- 2 Bäder und 2 WCs
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Duplexparker (oben)
- 2 Kellerräume
- gemeinsch. Fahrradkeller mit direktem Zugang
- gemeinsch. Trockenkeller

Modernisierungen:
2000 teilw. Fenster
2001 Heizungsanlage
2010 teilw. Fenster
2010 Küche
2010 Bad mit Villeroy & Boch sowie Grohe
2010 Bodenbeläge
2010 teilw. Heizkörper
2013 alle Türen in der Wohnung
2013 Tiefgarage (Decke)
2016 Heizungskessel
2016 Fassadenanstrich
2021 Balkonboden mit WPC Terrassendielen
2022 teilw. Heizkörper
2025 Fliesen im WC
2026 Sanitär im Bad en Suite mit Villeroy & Boch

Objektnummer: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden – Ditzingen

Alles zum Standort

Die Stadt Ditzingen mit seinen ca. 25.000 Einwohnern bietet alles für den täglichen Bedarf.

Der Teilort Hirschlanden befindet sich nur wenige Minuten von der Kernstadt Ditzingen City und verfügt über viele Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, einladende Gastronomie sowie Kindergärten und einer Grundschule, welche alle fußläufig vom Haus entfernt sind.

Der Anschluss der A81 liegt quasi vor der Tür und der Flughafen Stuttgart ist nur ca. 25 Autominuten entfernt. Die S-Bahnstation in Ditzingen erreicht man in nur wenigen Minuten mit dem Bus, um von dort aus mit den öffentlichen Verkehrsmitteln direkt in die Stuttgarter City zu gelangen.

Objektnummer: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden – Ditzingen

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: 26143025 - 71254 Ditzingen / Hirschlanden – Ditzingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg
Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0
E-Mail: leonberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com