Ditzingen

Geräumiges Reihenhaus in familienfreundlicher Wohnlage

Objektnummer: 26143031



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144.63 m^2 • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 218 m^2

Objektnummer: 26143031 - 71254 Ditzingen

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

Objektnummer: 26143031 - 71254 Ditzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26143031
Wohnfläche	ca. 144.63 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26143031 - 71254 Ditzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	17.11.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	125.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26143031 - 71254 Ditzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26143031 - 71254 Ditzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26143031 - 71254 Ditzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26143031 - 71254 Ditzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26143031 - 71254 Ditzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26143031 - 71254 Ditzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26143031 - 71254 Ditzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26143031 - 71254 Ditzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26143031 - 71254 Ditzingen

Ein erster Eindruck

Dieses helle Reihenhaus aus dem Baujahr 1977 bietet eine Wohnfläche von rund 145 Quadratmetern auf einem Grundstück mit etwa 218 Quadratmetern. Es umfasst 5,5 Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind. Die Aufteilung folgt einem durchdachten Grundriss, der auf jeder Ebene funktionale Bereiche schafft und dabei Raum für individuelle Gestaltung lässt.

Das Herzstück des Hauses bildet das Wohnzimmer mit Kamin, das ein angenehmes Ambiente schafft. Angrenzend befindet sich eine Terrasse, die den Wohnbereich nach außen erweitert. Neben 3 Schlafräumen und einem großen Familienbadezimmer, sorgt ein nützlicher Abstellraum im Obergeschoss für Ordnung. Im Dachgeschoss steht ein helles und großzügiges Dachstudio zur Verfügung, das sich flexibel als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder zusätzliches Kinderzimmer nutzen lässt. Im Untergeschoss befindet sich eine Sauna, die für entspannende Stunden sorgt, sowie ein großer Hobbyraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Ausstattung entspricht überwiegend dem baujahrstypischen Zustand, präsentiert sich jedoch sehr gepflegt. Im Jahr 2018 wurde das Dach neu eingedeckt und die Dämmung geprüft. Die Öl-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 1991. Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis enthalten und erleichtert das Parken im Alltag.

Der Vorgarten ist liebevoll angelegt und bietet einen ansprechenden Eingangsbereich. Das Objekt vereint großzügige Wohnflächen, einen durchdachten Grundriss und praktische Nebenräume. Hervorzuheben ist, dass das angrenzende Haus auf der Südwest-Seite versetzt angebaut ist, was für zusätzliche Privatsphäre sorgt und diesem Haus einen Eckhaus-Charakter verleiht.

Haben Sie diese ansprechenden Eckdaten überzeugt? Dann melden Sie sich gerne bei uns für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 26143031 - 71254 Ditzingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet im Westen von Ditzingen.

Durch die attraktive Infrastruktur profitieren zukünftige Bewohner von einer hervorragenden Nahversorgung und einer hohen Wohnqualität. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls in komfortabler Entfernung und sind fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Anbindung an das regionale Straßennetz ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte. Besonders die Nähe zum Großraum Stuttgart macht den Standort zusätzlich attraktiv für Berufspendler.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und hoher Wohnraumnachfrage macht diesen Standort besonders interessant.

Objektnummer: 26143031 - 71254 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: 26143031 - 71254 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