Ditzingen

* Bestandsimmobilie zur Wohnraumentwicklung - Starkes Wertsteigerungs- und Renditepotenzial *

Objektnummer: 26152019



KAUFPREIS: 1.472.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 499 m² • ZIMMER: 18

Objektnummer: 26152019 - 71254 Ditzingen

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

Objektnummer: 26152019 - 71254 Ditzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26152019
Wohnfläche	ca. 499 m²
Etage	1
Zimmer	18
Baujahr	1988
Stellplatz	12 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.472.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26152019 - 71254 Ditzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	93.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.06.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26152019 - 71254 Ditzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26152019 - 71254 Ditzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26152019 - 71254 Ditzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26152019 - 71254 Ditzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26152019 - 71254 Ditzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26152019 - 71254 Ditzingen

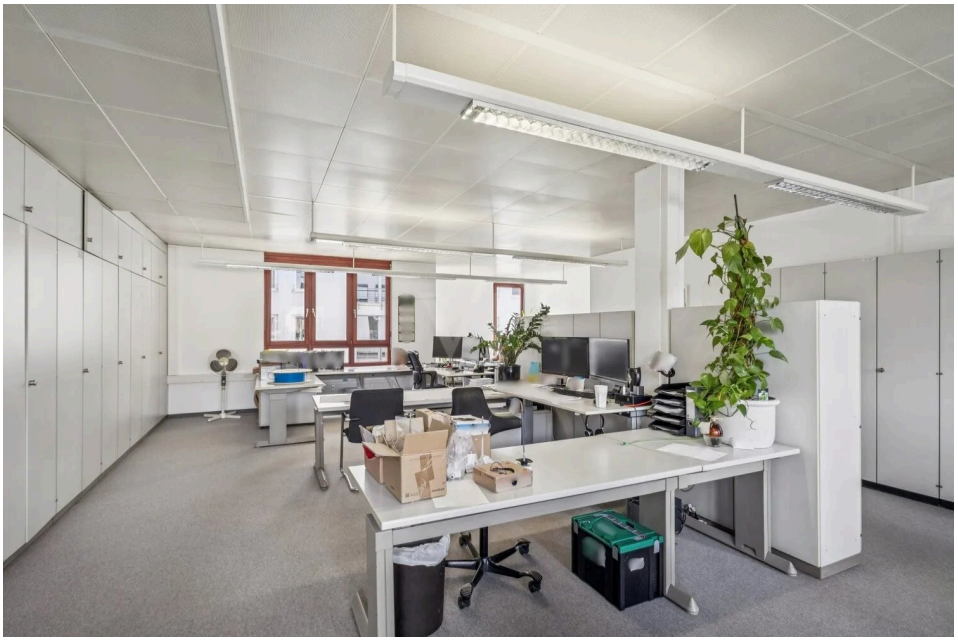
Die Immobilie





Objektnummer: 26152019 - 71254 Ditzingen

Die Immobilie

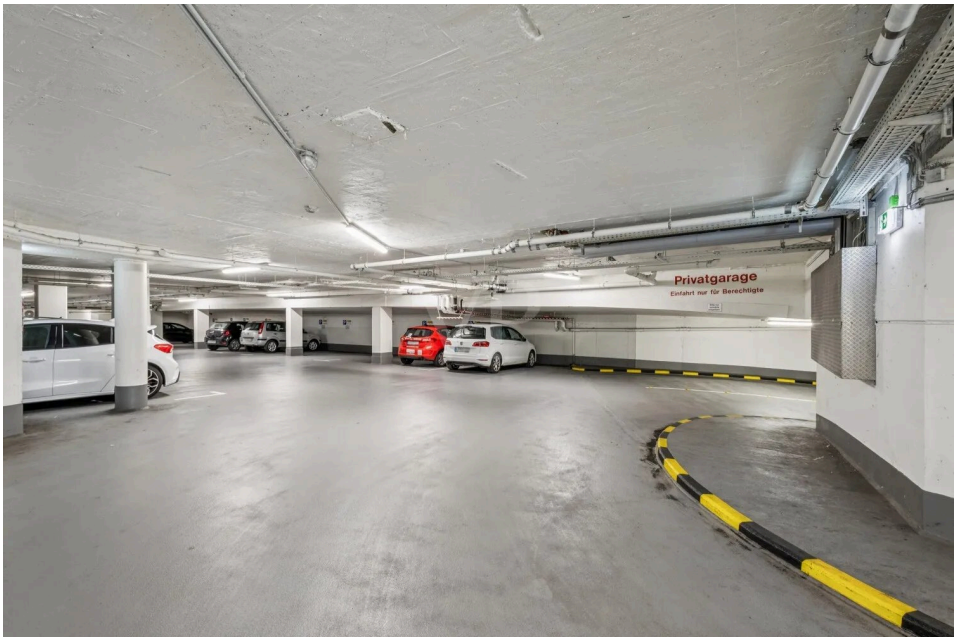




Objektnummer: 26152019 - 71254 Ditzingen

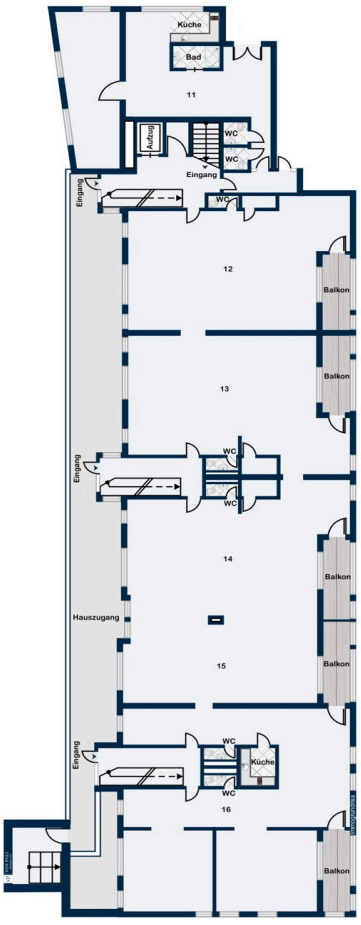
Die Immobilie

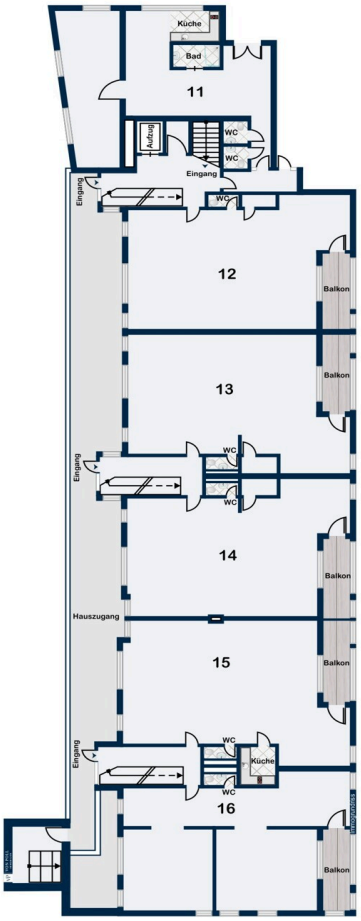


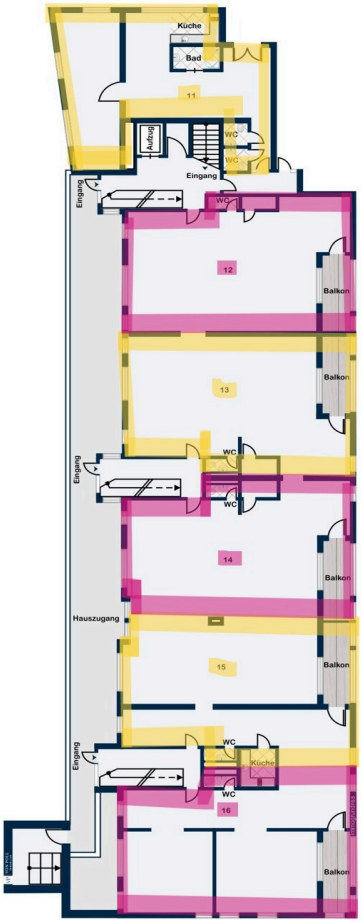


Objektnummer: 26152019 - 71254 Ditzingen

Grundrisse




Küche
Bad
11
Aufzug
WC
WC
Eingang
Eingang
WC
12
Balkon
Balkon
13
Eingang
WC
WC
14
Balkon
Hauszugang
15
Balkon
Eingang
WC
Küche
WC
16
Balkon



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: 26152019 - 71254 Ditzingen

Ein erster Eindruck

* Bestandsimmobilie zur Wohnraumentwicklung -
Starkes Wertsteigerungs- und Renditepotenzial *

Bei dem angebotenen Wohnungsportfolio handelt es sich um ein ehemaliges Großraumbüro, das in insgesamt sechs Wohneinheiten umgenutzt wird. Die Aufteilung der Einheiten besteht bereits.

Die Neuaufteilung, Planung sowie der Ausbau der Einheiten sind durch den Käufer vorzunehmen und ermöglichen dadurch maximale Flexibilität bei der Gestaltung und Positionierung des Projekts. Durch die Umwandlung in Wohnraum kann ein deutlicher Mehrwert geschaffen und das wirtschaftliche Potenzial der Immobilie nachhaltig gesteigert werden.

Jede Wohneinheit verfügt über zwei Tiefgaragenstellplätze, fünf der sechs Wohnungen bieten zudem einen großzügigen, überdachten Balkon. Ein Personenaufzug sorgt zusätzlich für einen komfortablen Zugang zu allen Einheiten, was die Immobilie für alle Altersgruppen interessant macht.

Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage bietet das Projekt attraktive Perspektiven für Investoren und Projektentwickler. Je nach Ausstattungsstandard und Vermarktungsstrategie ergeben sich interessante Möglichkeiten zur langfristigen Vermietung oder zum gewinnbringenden Einzelverkauf der Wohneinheiten.

Die absolut zentrale und dennoch sehr ruhige Lage macht dieses Portfolio besonders attraktiv.

Die Kombination aus Bestandsentwicklung, flexibler Projektgestaltung und Wertschöpfung macht dieses Objekt zu einer spannenden Opportunität mit nachhaltigem Renditepotenzial.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage in einem persönlichen Gespräch. Zögern Sie nicht und sprechen Sie uns an!

Objektnummer: 26152019 - 71254 Ditzingen

Ausstattung und Details

* 6 Wohneinheiten *
- zwischen ca. 80-85 m²
- ehemals Großraumbüro
- werden vom Verkäufer als Wohnraum umgenutzt (Nutzungsänderung ist beantragt)
- Alle 6 Einheiten liegen nebeneinander und sind aktuell räumlich offen bzw. miteinander verbunden
- Die Abtrennung und Aufteilung der einzelnen Räume kann vom Käufer gestaltet werden
- 5 der Einheiten haben einen schönen, überdachten West-Balkon
* 12 Tiefgaragenstellplätze *
- Die Tiefgaragenplätze befinden sich im selben Gebäude
- Pro Wohneinheit können je 2 Tiefgaragenstellplätze zugeordnet werden
* Aufzug *
* Gas- Zentralheizung *
* Ruhige Innenstadtlage *
* Modernisierungsmaßnahmen *
-Ca. 2025 Renovierung der Wasser- und Abwasserleitungen
-Ca. 2025 Ausbesserungen an der Fassade
-Ca. 2024 Aufzugerneuerung
-Ca. 2024 Renovierung Treppenhäuser
-Ca. 2019/2020 Tiefgaragensanierung
-Ca. 2006 neuer Brennwertkessel für Gasheizung

Objektnummer: 26152019 - 71254 Ditzingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage der Stadt Ditzingen. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Struktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Durch die attraktive Stadtlage 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: 26152019 - 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: 26152019 - 71254 Ditzingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Ehrmann

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg
Tel.: +49 7141 - 79 71 640
E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com