Stuttgart – Lederberg

Über den Dächern – charmante Maisonette mit Weitblick und zwei TG-Stellplätzen

Objektnummer: MS696



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m² • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: MS696 - 70619 Stuttgart – Lederberg

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

Objektnummer: MS696 - 70619 Stuttgart – Lederberg

Auf einen Blick

Objektnummer	MS696
Wohnfläche	ca. 86 m²
Etage	3
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	420.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: MS696 - 70619 Stuttgart – Lederberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	54 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.07.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: MS696 - 70619 Stuttgart – Lederberg

Die Immobilie





Objektnummer: MS696 - 70619 Stuttgart – Lederberg

Die Immobilie





Objektnummer: MS696 - 70619 Stuttgart – Lederberg

Die Immobilie





Objektnummer: MS696 - 70619 Stuttgart – Lederberg

Die Immobilie





Objektnummer: MS696 - 70619 Stuttgart – Lederberg

Die Immobilie





Objektnummer: MS696 - 70619 Stuttgart – Lederberg

Die Immobilie





Objektnummer: MS696 - 70619 Stuttgart – Lederberg

Die Immobilie





Objektnummer: MS696 - 70619 Stuttgart – Lederberg

Die Immobilie





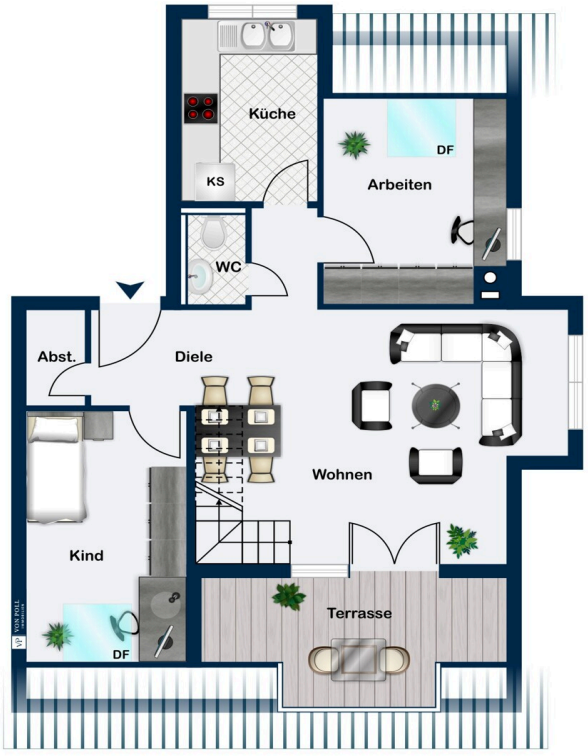
Objektnummer: MS696 - 70619 Stuttgart – Lederberg

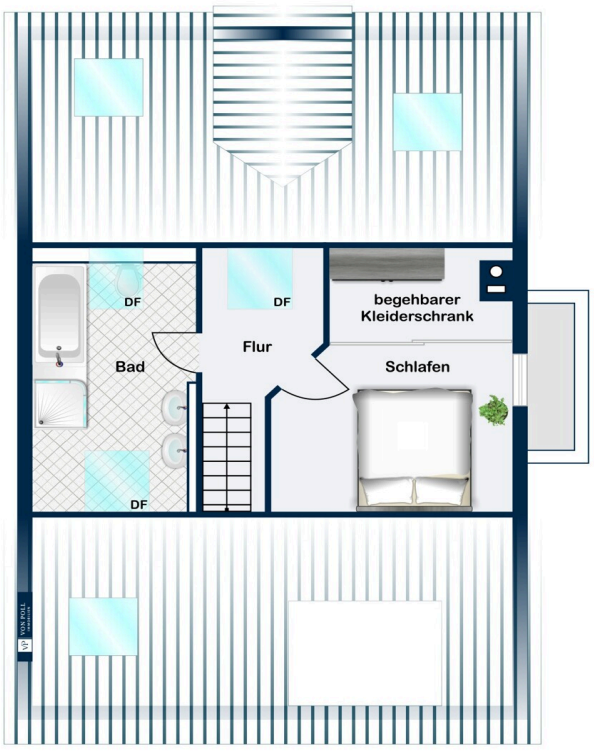
Die Immobilie



Objektnummer: MS696 - 70619 Stuttgart – Lederberg

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: MS696 - 70619 Stuttgart – Lederberg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 2004 verbindet auf ca. 86 m² Wohnfläche ein großzügiges Raumgefühl mit einer ruhigen und angenehmen Wohnlage. Sie befindet sich in einer kleinen Eigentümergemeinschaft und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Im Jahr 2024 erhielt die Fassade einen neuen Anstrich.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet insgesamt 4,5 Zimmer mit drei Schlafzimmern sowie einem zusätzlichen Home-Office-Bereich. Mittelpunkt der unteren Wohnebene ist der helle Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen, hellem Parkettboden und direktem Zugang zur Loggia. Die offene Treppe unterstreicht den modernen Maisonette-Charakter und schafft ein großzügiges Raumgefühl.

Die Loggia bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und eröffnet einen schönen Ausblick über die Nachbarschaft bis ins Grüne. Die separate Küche bietet viel Stauraum, großzügige Arbeitsflächen und einen pflegeleichten Fliesenboden.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem zwei unterschiedlich geschnittene Zimmer mit Parkettboden und Dachflächenfenstern, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Sämtliche Dachflächenfenster der Wohnung sind mit solarbetriebenen elektrischen Außenrollläden ausgestattet und sorgen damit für zusätzlichen Komfort und effektiven Sonnenschutz. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum ergänzen das Raumangebot.

Über die offene Treppe gelangt man in das Dachgeschoss. Hier befindet sich das ruhig gelegene Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und angenehmem Lichteinfall. Das großzügige Badezimmer ist mit zwei Waschbecken, Badewanne und separater Dusche ausgestattet und präsentiert sich in einer zeitlosen Fliesengestaltung.

Eine Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Zwei großzügige Tiefgaragenstellplätze sind bereits im Kaufpreis enthalten. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum im Untergeschoss. Ein gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum sowie ein Fahrradabstellraum bieten zusätzlichen praktischen Komfort. Mit der Energieeffizienzklasse B verfügt die Immobilie zudem über einen zeitgemäßen energetischen Standard.

Die Wohnung ist aktuell bis Ende Oktober 2026 vermietet und bietet damit sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer mit einer späteren Eigennutzung eine interessante Perspektive.

Insgesamt überzeugt diese Maisonette-Wohnung durch ihre gelungene

Raumaufteilung, das helle Wohnambiente, den schönen Ausblick und die Kombination aus praktischem Komfort und angenehmem Wohnumfeld.

Objektnummer: MS696 - 70619 Stuttgart – Lederberg

Ausstattung und Details

- Zwei Tiefgaragen-Stellplätze im Preis inklusive
- Energieeffizienzklasse B
- Maisonette-Wohnung
- Kleine Eigentümergemeinschaft
- Vermietet bis Ende Oktober 2026
- Fahrradabstellraum
- Ruhige Wohngegend
- Hausmeisterservice
- Hausreinigungsservice
- Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung und zusätzlicher Kellerraum
- Tolle Loggia mit Weitblick

Objektnummer: MS696 - 70619 Stuttgart – Lederberg

Alles zum Standort

Stuttgart überzeugt als wirtschaftsstarke und zugleich lebenswerte Metropole mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, vielfältigen Bildungsangeboten und einem hohen Freizeitwert. Ein gut ausgebautes Verkehrsnetz, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie eine umfassende medizinische Versorgung verbinden sich mit weitläufigen Grün- und Erholungsflächen zu einer hohen Lebensqualität.

Die Wohnung befindet sich in Stuttgart-Heumaden, einem beliebten und gewachsenen Stadtteil im Stadtbezirk Sillenbuch. Die Lage zeichnet sich insbesondere durch ihr ruhiges, grünes Wohnumfeld und die angenehme Nachbarschaft aus. Heumaden liegt auf einem Höhenrücken am Rand der Filderebene und wird von ausgedehnten Wald- und Grünflächen umgeben – ideale Voraussetzungen für alle, die naturnah wohnen und dennoch die Vorzüge der Landeshauptstadt genießen möchten.

Besonders Familien profitieren von der guten Infrastruktur des Stadtteils. Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und ermöglichen kurze Wege im Alltag. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen sind gut erreichbar. Spielplätze, Sportmöglichkeiten sowie die umliegenden Wald- und Grünflächen bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Bewegung und Erholung.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine komfortable Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Gleichzeitig bestehen über die nahegelegenen Verkehrsachsen gute Verbindungen in Richtung Innenstadt, Neckartal und auf die Filderebene.

Die Lage in Stuttgart-Heumaden verbindet damit ruhiges und familienfreundliches Wohnen mit einer guten Infrastruktur und einem hohen Naherholungswert. Eine attraktive Wohnlage für alle, die kurze Wege, ein grünes Umfeld und die Nähe zur Stuttgarter Innenstadt gleichermaßen schätzen.

Objektnummer: MS696 - 70619 Stuttgart – Lederberg

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: MS696 - 70619 Stuttgart – Lederberg

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