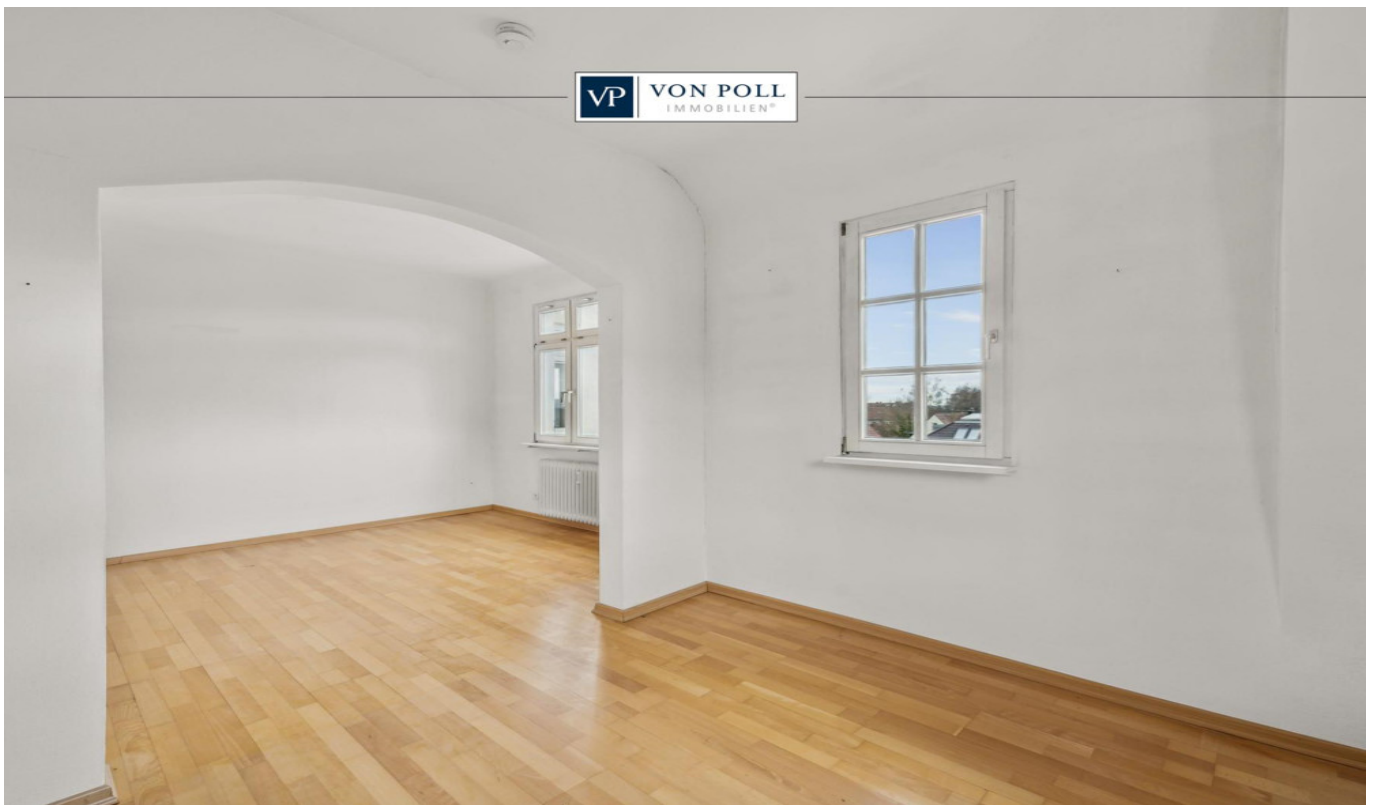


Stuttgart – Degerloch

Gemütliche Wohnung mit hohem Wohlfühlfaktor

Property ID: 24081002



PURCHASE PRICE: 410.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70 m² • ROOMS: 2.5

Property ID: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

At a glance

Property ID	24081002	Purchase Price	410.000 EUR
Living Space	ca. 70 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Modernisation / Refurbishment	2000
Floor	2	Condition of property	Well-maintained
Rooms	2.5	Usable Space	ca. 0 m ²
Bedrooms	1	Equipment	Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1910		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	202.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.08.2032	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		

Property ID: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

The property



Property ID: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

The property



Property ID: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

The property



Property ID: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

The property



Property ID: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | stuttgart@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/stuttgart

Property ID: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Property ID: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

A first impression

Die durch uns zum Verkauf kommende 2,5-Zimmer-Wohnung im ersten Dachgeschoss (2. Etage) ist Teil eines wunderschönen Altbaus aus dem Jahr 1910. Die charmante Wohnung erstreckt sich über circa 70 Quadratmeter und befindet sich in bester Lage auf dem Stuttgarter Haigst. Die praktische Raumaufteilung und die optimale Nutzung des verfügbaren Platzes machen dieses Eigenheim zu einem überzeugenden Angebot. Besonders das geräumige Wohn- und Esszimmer fungiert als Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Eine offene Bogenstruktur trennt Wohn- und Essbereich geschickt voneinander, was eine angenehme Atmosphäre schafft und zugleich die räumliche Aufteilung betont. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Ausblick auf den Stuttgarter Fernsehturm. An der gemütlichen Küche grenzt die geschlossene Loggia an. Durch die Fenster gelangt genügend Licht in Essbereich und Küche, wodurch eine einladende Atmosphäre erzeugt wird. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2000 statt, somit befindet sich die Wohnung zwar in einem zeitgemäßen Zustand, bietet jedoch Potenzial für Renovierungen und individuelle Gestaltungsideen. Das Badezimmer mit Tageslicht besticht durch seine großzügige Größe und eine neue, nahezu bodentiefe Dusche. Weiße, moderne Fliesen lassen das Badezimmer noch heller und freundlicher wirken. Ein kleines Abstellzimmer neben dem Eingangsbereich der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum. Zur Immobilie gehören außerdem ein Kellerraum sowie ein Garagenstellplatz direkt vor dem Haus. Das Eigenheim eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine gemütliche Wohnung in einer der beliebtesten Lage Stuttgarts wertschätzen. Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie persönlich bei einem Besichtigungstermin!

Property ID: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

All about the location

Hoch über Stuttgart Haigst Das am Südrand gelegene Gebiet auf dem Haigst zählt aufgrund seiner hohen Aussichtslage mit einem beeindruckenden Blick auf die Stadt und der durchgrünten Umgebung zu den erstklassigen Wohnlagen in Stuttgart. Die Stuttgarter Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in ca. 10 Minuten. Der öffentliche Nahverkehr ist mit mehreren Haltestellen in fußläufiger Entfernung gut angebunden. Durch dieses Gebiet fährt die bekannte Zahnradbahn, die Stuttgart-Süd mit Degerloch verbindet. In der Nähe befindet sich der Fernsehturm, das Wahrzeichen von Stuttgart. In nächster Umgebung befinden sich Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Eine gute Anbindung an Degerloch ist gegeben, hier sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Als Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe der Turn- und Sportbund Stuttgart e.V. und der Sportverein Stuttgarter Kickers e.V., sowie der Sportverein Waldau e.V.

Property ID: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 202.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 24081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44 Stuttgart
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com