

Stuttgart – West

# \* Möblierte Pendlerwohnung mit Balkon und Aussicht \*

VP azonosító: 24081019



VÉTELÁR: 217.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 25,8 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 24081019 - 70193 Stuttgart – West

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24081019 - 70193 Stuttgart – West

## Áttekintés

VP azonosító	24081019
Hasznos lakótér	ca. 25,8 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2016

Vételár	217.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 8 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24081019 - 70193 Stuttgart – West

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hőszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.07.2029
Energiaforrás	Hőszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	21.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+

VP azonosító: 24081019 - 70193 Stuttgart – West

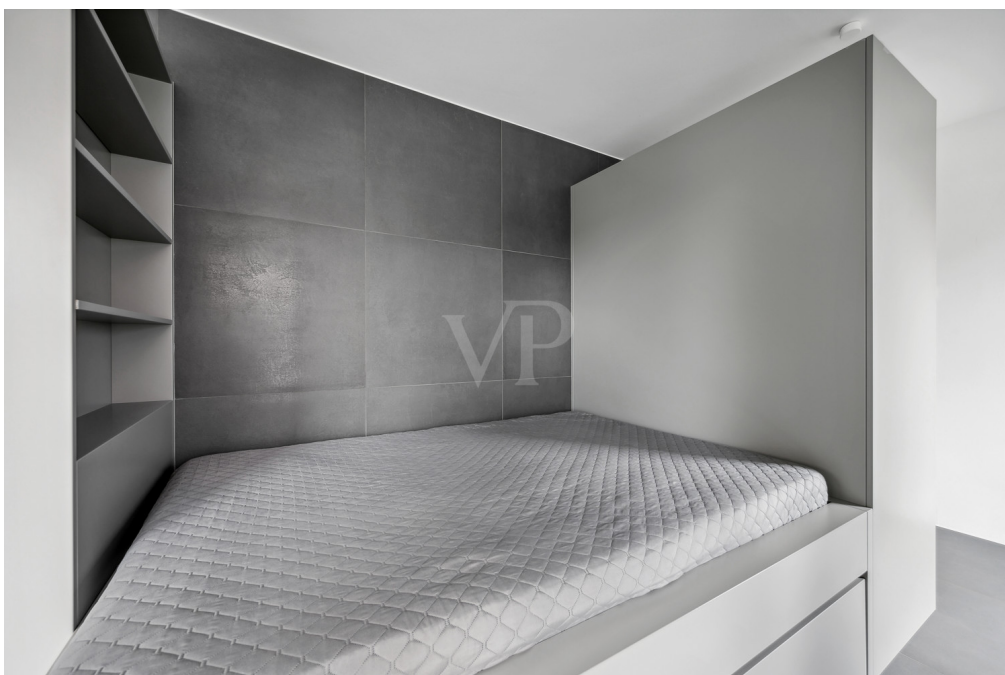
## Az ingatlan





VP azonosító: 24081019 - 70193 Stuttgart – West

## Az ingatlan



VP azonosító: 24081019 - 70193 Stuttgart – West

## Az ingatlan





VP azonosító: 24081019 - 70193 Stuttgart – West

## Az ingatlan



## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE IHRE  
WUNSCHFINANZIERUNG AUS  
RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

### AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

## 3,32% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,24% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,15% p.a.	3,25% p.a.
10 Jahre	3,24% p.a.	3,32% p.a.
30 Jahre	3,82% p.a.	3,91% p.a.

Stand per 07.05.2024

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



VP azonosító: 24081019 - 70193 Stuttgart – West

## Az ingatlan



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](http://www.home.von-poll.com)



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 24081019 - 70193 Stuttgart – West

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

VP azonosító: 24081019 - 70193 Stuttgart – West

## Az els? benyomás

Diese stilvolle Pendlerwohnung in begehrter Halbhöhenlage von Stuttgart bietet auf ca. 25,8 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt. Mit einem durchdacht gestalteten Raum, einem modernen Badezimmer und einem sonnigen Balkon vereint sie Komfort und Modernität auf höchstem Niveau. Der Wohnraum besticht durch seine hochwertige Ausstattung und eine clevere Raumaufteilung. Ein Personenaufzug ermöglicht den bequemen und barrierefreien Zugang zum Kellergeschoss mit Waschküche, Fahrradraum und Kellerabteil. Die Fußbodenheizung sorgt ganzjährig für angenehme Temperaturen. Beheizt wird das Haus über eine Wärmepumpe als Zentralheizung und ist damit auf dem aktuellsten Stand der Technik. Das Badezimmer beeindruckt mit einer bodengleichen Dusche, einem WC und einem Waschbecken. Die bodentiefen 3-fach-Isolierglas-Kunststoff-Fenster sind mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet und sorgen für eine ruhige und gut isolierte Wohnatmosphäre. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine Video-Gegensprechanlage. Die Einbauküchenzeile lässt keine Wünsche offen: ausgestattet mit Markengeräten bietet sie alles, was Sie zum Kochen und Genießen benötigen. Ein Kleiderschrank dient als praktischer Raumteiler und schafft zusätzlichen Stauraum. Das gemütliche Bett (2,00 m x 1,20 / 1,40 m), das auch als Sofa genutzt werden kann, fügt sich harmonisch in den Raum ein. Ein Fernseher von JVC und der große, sonnige Südbalkon runden das Angebot ab. Großformatige Boden- und Wandfliesen sorgen für ein stilvolles und harmonisches Gesamtbild. Diese Wohnung eignet sich ideal für Pendler, die modernes und komfortables Wohnen schätzen. Durch die ruhige und grüne Aussichtslage ist man fern ab des Trubels, dennoch sind öffentliche Verkehrsmittel fußläufig und die Innenstadt schnell erreichbar. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem urbanen Wohnraum begeistern.

VP azonosító: 24081019 - 70193 Stuttgart – West

## Részletes felszereltség

- Personenaufzug
- Zentralheizung: Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Bad mit bodengleicher Dusche, WC, und Waschbecken
- bodentiefe 3-fach-Isolierglas-Kunststoff-Fenster mit elektrischen Aussenjalousien
- Video-Gegensprechanlage
- großformatige Boden- und Wandfliesen
- Einbauküchenzeile:  
Backofen (AEG), Kühlschrank mit Gefrierfach (Siemens), Geschirrspüler (Miele), Herd (Schott)
- Kleiderschrank als Raumteiler
- Bett (2,00 m x 1,20 / 1,40 m) mit Stauraum auch als Sofa nutzbar
- Fernseher (JVC)
- großer, sonniger Südbalkon



VP azonosító: 24081019 - 70193 Stuttgart – West

## Minden a helyszínr?!

Der nord-westlich der Innenstadt gelegene Stadtteil Kräherwald zählt zu den exklusivsten Lagen Stuttgarts. Hier lebt man in einer durchgrüneten, ruhigen Wohnlage mit einer beeindruckenden Aussicht über die Stadt und dennoch direkt an der Natur. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit zahlreichen Bushaltestellen gegeben. Der Hauptbahnhof und der Flughafen, wie auch die Innenstadt sind so leicht zu erreichen. Eine Vielzahl an Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Kräherwald ist bekannt und beliebt durch sein Laufgebiet und bietet viele weitere Freizeitangebote. Unter anderem gibt es die Sportanlage des MTV, hier werden Sport und Bewegungsaktivitäten angeboten. Außerdem befindet sich im Naherholungsgebiet ein Grillplatz, der vor allem im Frühjahr und Sommer sehr einladend und gut besucht ist.

**VP azonosító: 24081019 - 70193 Stuttgart – West**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.7.2029. Endenergiebedarf beträgt 21.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

VP azonosító: 24081019 - 70193 Stuttgart – West

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 Stuttgart  
E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)