

Stuttgart – West

# Erbbaugrundstück ! Citywohnung mit großem Balkon und TG-Stellplatz

VP azonosító: 24081020



VÉTELÁR: 148.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 46 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

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

VP azonosító: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Áttekintés

VP azonosító	24081020
Hasznos lakótér	ca. 46 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
EMELET	3
Szobák	2
Hálószobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1984
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Mélygarázs

Vételár	148.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1998
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	70.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.11.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Az ingatlan



VP azonosító: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Az ingatlan



VP azonosító: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Az ingatlan



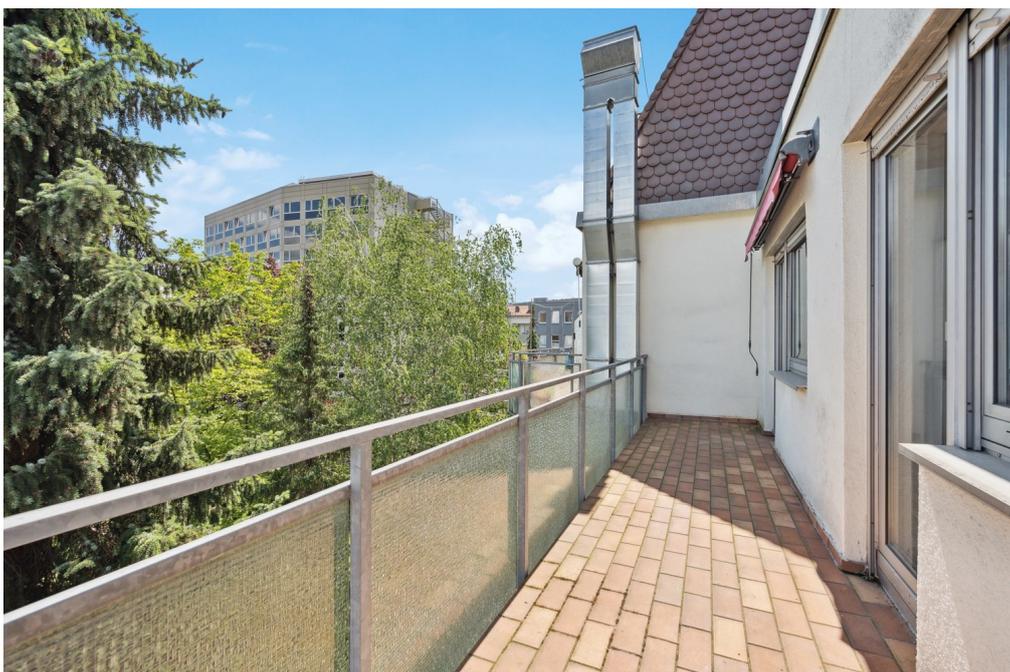
VP azonosító: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Az ingatlan



VP azonosító: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Az ingatlan



VP azonosító: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

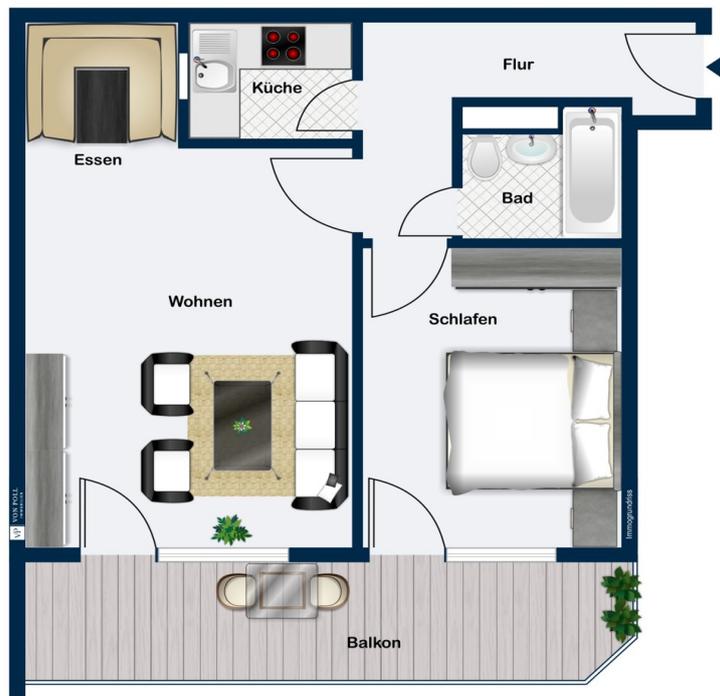
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0711 - 24 83 749 0

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

VP azonosító: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## Az els? benyomás

Im Vorfeld informieren wir Sie darüber, dass das Wohngebäude auf einem Erbpachtgrundstück erstellt wurde. Der Erbpachtvertrag wurde für die Dauer von 99 Jahren geschlossen und endet am 06.08.2081. Der halbjährliche Erbbauzins beträgt EUR 1.436,47. In zentraler Innenstadtlage kommt diese geräumige 2-Zimmerwohnung zum Verkauf. Damit verbunden ist die fußläufige Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bildungseinrichtungen, öffentlicher Nahverkehr sowie ein breites Gastronomieangebot. Aufgrund der Lagevorteile ist die Wohnung sehr gut vermietbar. Darüber hinaus bietet die Immobilie eine ganze Reihe attraktiver Merkmale. Allen voran ist der barrierefreie Zugang zu erwähnen, wodurch die Wohnung auch für ältere Herrschaften geeignet ist. Bequem können Sie Ihr Fahrzeug in der Tiefgarage abstellen und gelangen nach wenigen Metern zum Personenaufzug. Dieser hält quasi vor Ihrer Wohnungstüre, was besonders komfortabel ist, wenn Sie mit Einkäufen nach Hause kommen. Ein PKW-Abstellplatz ist in dieser Lage Gold wert und erspart Ihnen mühsames Parkplatzsuchen nach einem langen Arbeitstag. Die Raumaufteilung ist klassisch gehalten, d.h. vom Flur aus gelangen Sie in jeden Raum. Beide Zimmer verfügen über ansprechende Platzverhältnisse und können flexibel eingerichtet werden. Große Fensterelemente sorgen über den Tag hinweg für einen sehr angenehmen Lichteinfall. Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer gelangen Sie auf den ca. 10m<sup>2</sup> großen Balkon, der sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt. An sehr warmen Tagen können Sie mithilfe der Markise den Sonneneinfall dosieren. Aufgrund des Alters wurden die Einbauelemente der Küche herausgenommen. Dadurch steht einer individuellen Küchenplanung nichts im Wege, wobei auch eine offene Gestaltung überlegenswert ist. Das Badezimmer befindet sich im originalen, dem Baujahr entsprechenden Zustand und ist mit einem Warmwasserboiler, einer Badewanne und WC ausgestattet. Zur Wohnung gehört ein ca. 12m<sup>2</sup> großer Abstellraum im Untergeschoss. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht eine Waschküche zur Verfügung.

**VP azonosító: 24081020 - 70176 Stuttgart – West**

## Részletes felszereltség

Information zum Erbpachtgrundstück:

Als Erbpachtgrundstück/ Erbbaugrundstück wird Bauland bezeichnet, das von einem Verpächter für einen festgelegten Zeitraum vermietet wird. Der Erbpachtvertrag wurde für eine Dauer von 99 Jahren geschlossen und endet am 06.08.2081. Für diesen Zeitraum fällt ein sogenannter Erbpachtzins an, der in diesem Fall an den Lebenshaltungsindex gebunden ist. Aktuell beträgt die jährliche Rate bzw. die an den Verpächter abzuführende Miete/ Erbbauzins EUR 2.927,00. (Halbjährlich zu zahlender Erbbauzins: EUR 1.463,47). Vereinfacht bedeutet das: Sie erwerben keine Anteile am Grundstück, sondern nur am Gebäude. Das Grundstück ist von der Wohneigentumsgemeinschaft quasi angemietet. Wenn Sie diese Immobilie nicht selbst nutzen, sondern vermieten, können die Erbbauzinsen steuerlich als Werbungskosten abgesetzt werden. Informieren Sie sich hierzu auch gerne bei Ihrem Steuerberater.

Als Eigennutzer können Sie die Ausgaben für das Erbbaurecht nicht absetzen.

**VP azonosító: 24081020 - 70176 Stuttgart – West**

## Minden a helyszínr?!

Das Wohngebäude befindet sich in zentraler Innenstadtlage, in unmittelbarer Nähe zum Feuersee. Damit verbunden sind alle Annehmlichkeiten des Stadtlebens. Angefangen bei der hervorragenden Infrastruktur über kurze (Fuß-)Wege zu Anlaufstellen des täglichen Bedarfs bis hin zur Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, bleiben keine Wünsche offen. Die Silberburgstraße zählt bereits zum Stadtteil Stuttgart-West und grenzt unmittelbar an den Stadtteil Mitte. Fußläufig erreichen Sie den Rotebühlplatz sowie die Königstraße. Die Haltestation "Feuersee" bietet Anschluss an die S-Bahn (Linien S1, S2, S3). Die nächste Bushaltestelle befindet sich quasi vor der Haustüre oder auch um die Ecke. In nächster Umgebung befinden sich zahlreiche (Schnell-) Restaurants, Cafés und Bars. Der Stuttgarter-Westen zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Stuttgarts und ist geprägt von einem jungen, kreativen Publikum und zahlreichen, gut erhaltenen Altbauten.

VP azonosító: 24081020 - 70176 Stuttgart – West

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 70.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

VP azonosító: 24081020 - 70176 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)