

Stuttgart – Sillenbuch

# Ihr privater Naherholungsort

Objektnummer: 25081001



KAUFPREIS: 327.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72,52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25081001 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

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

Objektnummer: 25081001 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25081001                 |
| Wohnfläche   | ca. 72,52 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1971                     |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Kaufpreis                     | 327.000 EUR   |
| Wohnungstyp                   | Erdgeschosswohnung  |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2015  |
| Zustand der<br>Immobilie      | renovierungsbedürftig   |
| Bauweise                      | Massiv  |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Einbauküche  |

Objektnummer: 25081001 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 126.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.04.2029     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1970                        |

Objektnummer: 25081001 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25081001 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081001 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25081001 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25081001 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081001 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25081001 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25081001 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 25081001 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## 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: 25081001 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Ein erster Eindruck

Diese gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und kann sofort übernommen werden. Das Wohngebäude wurde in zweiter Baureihe errichtet und liegt in einer ruhigen Straße, die im Grunde nur von Anliegern befahren wird. Damit verbunden ist eine sehr entspannte, gemütliche Wohnatmosphäre. Ganz bequem parken Sie Ihr Fahrzeug auf dem eigenen Stellplatz und gelangen über wenige Treppenstufen zur Wohnungstüre. Der kurze Weg erleichtert die Logistik beim Wochenendeinkauf und dürfte auch für ältere Herrschaften mühelos zu meistern sein. Die Aufteilung ist klassisch gehalten, d.h. vom Flur aus gelangen Sie in jeden Raum. Das Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer sind nach Süden ausgerichtet. Dadurch sind die Räume hell und freundlich und die Terrasse lädt zu erholsamen Stunden bei frischer Waldluft ein. Der Außenbereich ist durch eine rundum-Begrünung blickgeschützt. Das dritte Zimmer befindet sich im vorderen Teil der Wohnung, gleich neben dem Badezimmer. Die Ausstattungselemente sind baujahrestypisch, wodurch ein (überschaubarer) Renovierungsbedarf vorhanden ist. Das WC ist separat angeordnet und ebenfalls über den Flur erreichbar. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Untergeschoss. Zu den gemeinschaftlich nutzbaren Flächen zählt die Waschküche sowie ein Trockenraum. Das Wohngebäude präsentiert sich insgesamt in einem ordentlichen Erhaltungs- und Pflegezustand. Die Fensterelemente wurden im Jahr 2002 erneuert. Die Heizungsanlage wurde in 2015 modernisiert mitsamt einer Warmwasserunterstützung durch Solarthermie.



Objektnummer: 25081001 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Alles zum Standort

Stuttgart-Sillenbuch zählt zu den sehr begehrten, südlichen Stadtteilen Stuttgarts und zeichnet sich durch seine ruhige Lage und eine erholsame Atmosphäre aus. Eingebettet in die sanften Hügel des Schwäbischen Waldes, bietet Sillenbuch eine sehr praktische Kombination aus naturnaher Umgebung und Stadtnähe. Die ruhigen Wohnstraßen sind von gepflegten Gärten und charmanten Einfamilienhäusern gesäumt, was zu einem angenehmen Wohnklima beiträgt. Die Nähe zur Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein, während die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz eine schnelle Erreichbarkeit des Stuttgarter Stadtzentrums ermöglicht. In Sillenbuch finden Sie zudem eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die den Alltag bereichern, ohne die erholsame Atmosphäre des Stadtteils zu stören. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe, was Sillenbuch zu einem idealen Wohnort für Familien macht. Insgesamt ist Stuttgart-Sillenbuch ein Ort, der Ruhe und Erholung bietet und gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens in greifbarer Nähe hat.

Objektnummer: 25081001 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25081001 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)