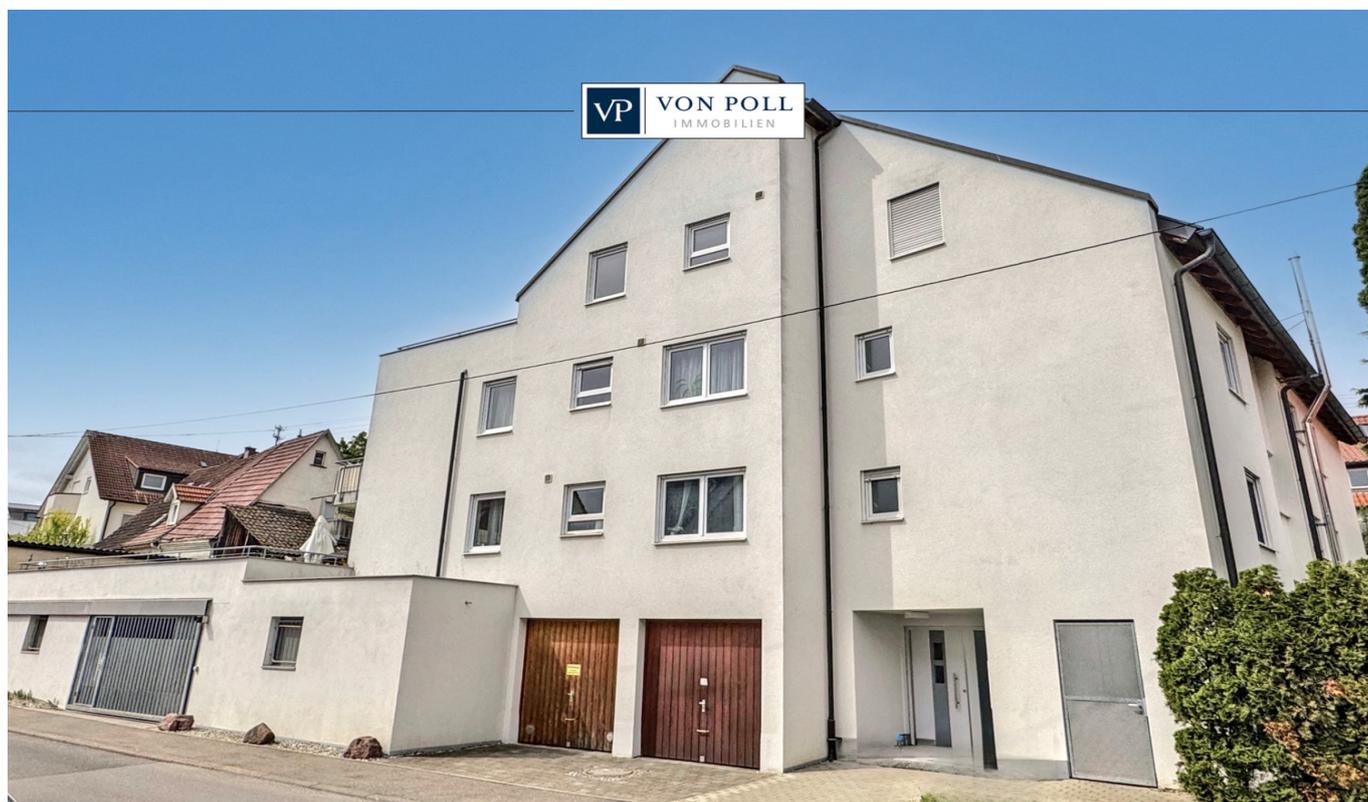


Filderstadt / Plattenhardt – Plattenhardt

* 3,5 Zimmer, Terrasse und Garten: helle Wohnung
für kleine Familie, Single oder Senioren *

Property ID: 25081015_Dub



PURCHASE PRICE: 327.300 EUR • LIVING SPACE: ca. 86 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 25081015_Dub - 70794 Filderstadt / Plattenhardt – Plattenhardt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25081015_Dub - 70794 Filderstadt / Plattenhardt – Plattenhardt

At a glance

Property ID	25081015_Dub
Living Space	ca. 86 m ²
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2006
Type of parking	1 x Underground car park, 19700 EUR (Sale)

Purchase Price	327.300 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 10 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25081015_Dub - 70794 Filderstadt / Plattenhardt – Plattenhardt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	70.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	03.04.2029	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 25081015_Dub - 70794 Filderstadt / Plattenhardt – Plattenhardt

The property



Property ID: 25081015_Dub - 70794 Filderstadt / Plattenhardt – Plattenhardt

The property



Property ID: 25081015_Dub - 70794 Filderstadt / Plattenhardt – Plattenhardt

The property



Property ID: 25081015_Dub - 70794 Filderstadt / Plattenhardt – Plattenhardt

The property



Property ID: 25081015_Dub - 70794 Filderstadt / Plattenhardt – Plattenhardt

The property



Property ID: 25081015_Dub - 70794 Filderstadt / Plattenhardt – Plattenhardt

The property



Property ID: 25081015_Dub - 70794 Filderstadt / Plattenhardt – Plattenhardt

The property



Property ID: 25081015_Dub - 70794 Filderstadt / Plattenhardt – Plattenhardt

The property



Property ID: 25081015_Dub - 70794 Filderstadt / Plattenhardt – Plattenhardt

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN









Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

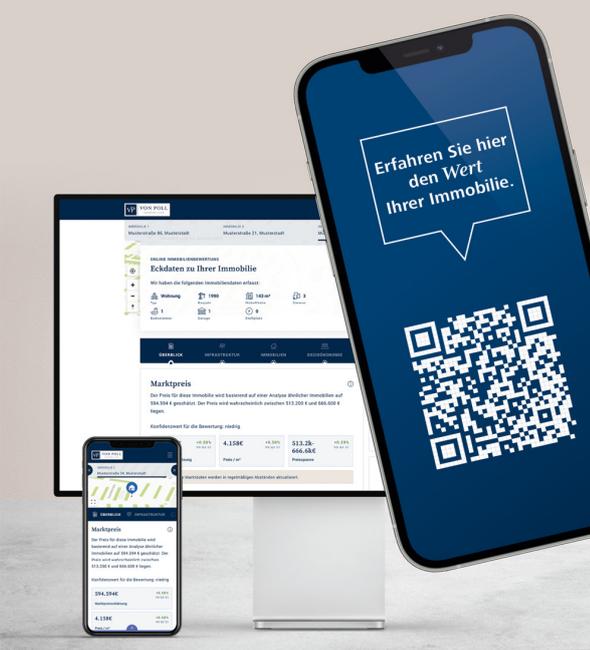
T.: 0711 - 24 83 749 0

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/stuttgart





**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: 25081015_Dub - 70794 Filderstadt / Plattenhardt – Plattenhardt

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP VON POLL
FINANCE

Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen

Property ID: 25081015_Dub - 70794 Filderstadt / Plattenhardt – Plattenhardt

A first impression

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 2006 befindet sich in einem 6-Familienhaus, bietet eine attraktive Wohnfläche von ca. 86 m² und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit 3,5 Zimmern, davon zwei Schlafzimmer. Die Immobilie befindet sich in einem hervorragenden Zustand, da sie sorgfältig gepflegt wurde und somit eine angenehme Wohnatmosphäre bietet. Die Ausstattung der Wohnung entspricht allen Anforderungen an modernen Wohnkomfort. Die Gaszentralheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung, die Energieeffizienzklasse B für einen sparsamen Energieverbrauch. Die 2-fach-Kunststoffisolierglasfenster mit manuellen Rollläden tragen zusätzlich zur guten Wärme- und Schalldämmung bei. Ein heller Fliesenbelag verleiht den Räumen eine freundliche Atmosphäre und ist gleichzeitig pflegeleicht. Das Bad ist großzügig mit Wanne und Dusche sowie zwei Waschbecken ausgestattet. Ein Fenster sorgt für natürliche Belüftung und Helligkeit. Ein separates WC erhöht den Komfort. Die moderne Einbauküche ist mit Backofen, Herd, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Kühlschrank und einer praktischen Frühstückstheke ausgestattet. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum. Ein besonderes Highlight ist die Terrasse, die direkt an einen kleinen Garten grenzt und den Bewohnern die Möglichkeit bietet, sich im Freien zu entspannen. Ein Geräteschuppen im Garten bietet Platz für Gartengeräte. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Waschmaschinenplatz in der gemeinsamen Waschküche. Ein optionaler Garagenstellplatz kann zusätzlich erworben werden und bietet sichere Parkmöglichkeiten. Die zentrale Lage der Wohnung bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Wohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf ein gepflegtes Wohnumfeld und einen eigenen kleinen Garten legen. Die Kombination aus guter Lage, moderner Ausstattung und solider Bauweise macht dieses Angebot zu einer interessanten Wohnmöglichkeit oder langfristigen Kapitalanlage. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Property ID: 25081015_Dub - 70794 Filderstadt / Plattenhardt – Plattenhardt

Details of amenities

- Energie-Effizienzklasse: B
- Gas-Zentralheizung
- 2-fach Kunststoff-Isolierglasfenster mit manuellen Rollläden
- heller Fliesenbelag in Wohn-/Esszimmer, Küche, Flur, Bad, WC und Abstellraum
- zeitloser Laminatboden in Schlaf- und Kinderzimmer
- Bad mit Wanne, Dusche, zwei Waschbecken und Fenster
- separates WC
- Gegensprechanlage
- moderne Einbauküche mit Backofen, Herd, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank
- kommunikative Frühstückstheke in Küche
- Abstellkammer in der Wohnung
- teilüberdachte Terrasse
- Garten mitsamt Gerätehütte
- Waschmaschinen-Stellplatz in der gemeinschaftlichen Waschküche
- optional: Stellplatz in der Garage

Property ID: 25081015_Dub - 70794 Filderstadt / Plattenhardt – Plattenhardt

All about the location

Filderstadt-Plattenhardt ist eine attraktive und familienfreundliche Wohngegend, die sich durch ihre ruhige Atmosphäre und gleichzeitig gute Erreichbarkeit auszeichnet. Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Die Nähe zur B27 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Stuttgart und zum Flughafen, während die umliegenden Bundesstraßen die Region optimal erschließen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist bestens ausgebaut. Mit regelmäßigen Busverbindungen sind sowohl das Stadtzentrum von Filderstadt als auch umliegende Orte bequem erreichbar, wodurch Pendler und Reisende gleichermaßen profitieren. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Plattenhardt zahlreich vorhanden. Neben Supermärkten und Fachgeschäften gibt es kleinere Läden, die mit persönlichem Service überzeugen. Für größere Shoppingtouren stehen in den benachbarten Stadtteilen oder im nahegelegenen Stuttgart weitere Optionen zur Verfügung. Familien mit Kindern schätzen das breite Bildungsangebot in der Umgebung. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind gut erreichbar und genießen einen guten Ruf. Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen: Ob Sportvereine, Wanderwege durch die idyllische Natur der Fildern oder kulturelle Veranstaltungen – hier findet jeder etwas Passendes. Die ärztliche Versorgung in Plattenhardt ist ebenfalls hervorragend. Zahlreiche Arztpraxen und Apotheken sorgen dafür, dass medizinische Betreuung jederzeit in der Nähe verfügbar ist. Zusätzlich sind größere Kliniken und Fachärzte in der Region schnell erreichbar. Filderstadt-Plattenhardt selbst besticht durch seinen charmanten Charakter mit einer gelungenen Mischung aus modernem Wohnkomfort und traditionellem Flair. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen und Erholung ein, während die gute Infrastruktur das Leben hier besonders angenehm macht.

Property ID: 25081015_Dub - 70794 Filderstadt / Plattenhardt – Plattenhardt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 70.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. 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.

Property ID: 25081015_Dub - 70794 Filderstadt / Plattenhardt – Plattenhardt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tobias Burkard

Pliensaustraße 3 Esslingen
E-Mail: esslingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com