Stuttgart – Ost

Gepflegtes Mehrfamilienhaus in begehrter Aussichtslage

Número de propiedad: 25081017

PRECIO DE COMPRA: 967.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 210 m^2 • **HABITACIONES:** 10 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 428 m^2

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

De un vistazo

Número de propiedad	25081017
Superficie habitable	ca. 210 m²
Ocupación a partir de	17.06.2025
Habitaciones	10
Dormitorios	5
Baños	4
Año de construcción	1937
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	967.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	26.03.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	132.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1937

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propiedad

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propiedad

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propiedad

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propiedad

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propiedad

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propiedad

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propiedad

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

La propiedad

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

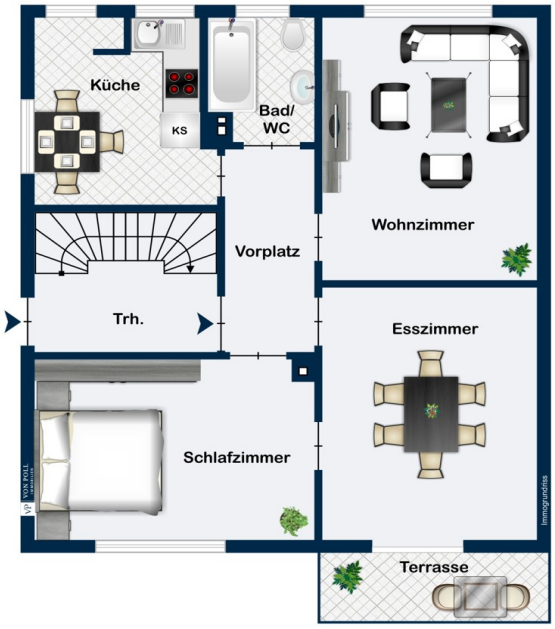
La propiedad

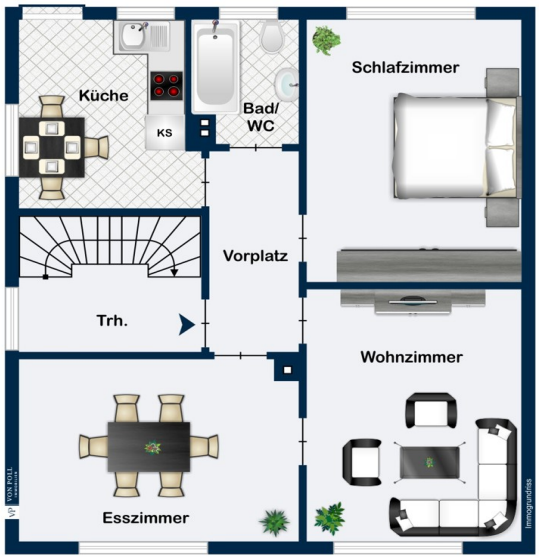
Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

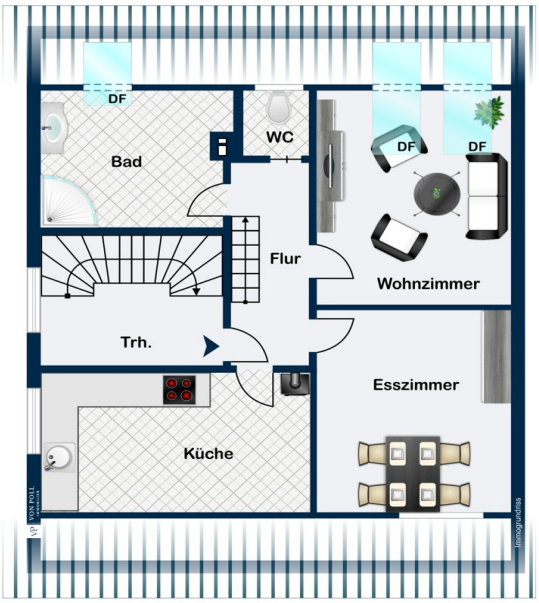
La propiedad

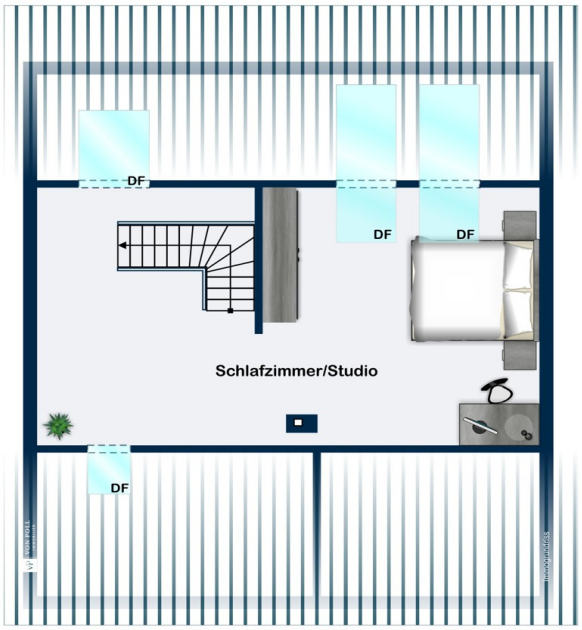
Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Planos de planta




Küche
KS
Bad/
WC
Schlafzimmer
Vorplatz
Trh.
Wohnzimmer
Esszimmer


DF
Bad
WC
DF
DF
Flur
Wohnzimmer
Trh.
Esszimmer
Küche


DF
DF
DF
Schlafzimmer/Studio
DF

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Una primera impresión

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger und begehrter Halbhöhenlage von Stuttgart-Gaisburg. Die Immobilie überzeugt durch eine sehr angenehme Wohnatmosphäre sowie durch eine harmonische Verbindung aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Etagen und bietet neben drei hell und freundlich gestalteten Wohneinheiten eine zusätzliche Einliegerwohnung im Gartengeschoss. Funktionale Grundrisse und großzügige Fensterflächen schaffen ein angenehmes Raumgefühl und bieten aus allen drei Etagenwohnungen eine unverbaubare Aussicht über den Neckar hinweg Richtung Cannstatt und Rotenberg. Der Panoramablick umfasst auch das nahe gelegene Fußballstadion sowie das Daimler Museum und die Grabkapelle.

Die ruhige Lage am Hang der Waldebene Ost bietet den Bewohnern ein hohes Maß an Lebensqualität – umgeben von viel Grün und dennoch mit hervorragender Verkehrsanbindung an die B10 und B14.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist nahezu barrierefrei erreichbar und an eine ältere Dame vermietet. Zwei Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sind vor wenigen Wochen geräumt worden und stehen sofort zur Verfügung. Die Einliegerwohnung ist ebenfalls vermietet.

Die Wohnung im Obergeschoss wurde vor wenigen Jahren umfassend renoviert und ist sofort bezugsfertig. Die Wohnung im Dachgeschoss wurde durch den Ausbau der Bühne zur Maisonettewohnung erweitert und braucht etwas Pflege.

Für Eigennutzer wäre sicherlich die Zusammenlegung der oberen Wohneinheiten interessant. Inklusive des ausgebauten Studios stünden dann drei Wohnetagen zur Verfügung. Bei dieser Konstellation könnten die Wohnungen im Erd- und Gartengeschoss vermietet bleiben, was sicherlich für Finanzierungsvorhaben mit Vorteilen verbunden ist.

Vor wenigen Jahren wurde das Gebäude energetisch modernisiert. Dabei wurde sowohl das Dach als auch die Fassade nach aktuellen Standards gedämmt, wobei das Dach komplett saniert und neu gedeckt wurde. In diesem Zusammenhang wurden 3-fach verglaste Fenster sowie eine neue Haustüre eingebaut. Im Dachgeschoss sowie auf der

ausgebauten Bühne wurde in diesem Zug sehr großzügig verglast, wodurch die Räume über den ganzen Tag lichtdurchflutet sind.
Sollten die Temperaturen ansteigen, steht Ihnen auf der Bühne eine Klimaanlage zur Verfügung.

Zwischen den Mieterwechseln der vergangenen Jahre wurde auch die Elektrik in den Wohnungen erneuert, ebenso wie zwei von drei Heizungsthermen.
Die Einliegerwohnung ist zusätzlich mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Hinter dem Haus gelangen Sie zu Ihrem privaten Naherholungsort. Der eingewachsene Garten vermittelt eine entspannende Wohlfühlatmosphäre, ähnlich wie im Kurort. Im vorderen Bereich wurde ein Teil terrassiert. Die Platzverhältnisse bieten viele Möglichkeiten zur kreativen Gestaltung ebenso wie für ein Trampolin oder ein Planschbecken.
Ein PKW Stellplatz unmittelbar am Hauseingang sowie verschiedene Abstellräume im Untergeschoss runden das Angebot ab.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Zustand und eignet sich sowohl als Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung und bietet eine attraktive Kombination aus Lage und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Todo sobre la ubicación

Das Wohngebäude befindet sich in begehrter Halbhöhen-Aussichtslage in Stuttgart-Gaisburg, in unmittelbarer Nähe zur Waldebene Ost. Die Straße wird nur von Anliegern befahren und endet in einer Sackgasse. Daher gibt es keinen Durchgangsverkehr und es ist angenehm ruhig.

Wenige Straßenzüge entfernt befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, zwei Bushaltestellen (Linien 42, 45 und N9) und verschiedene Restaurants.
Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar.

Gaisburg gehört zum Stadtbezirk Stuttgart-Ost und zählt zu den ältesten Gemeinden. Der Stadtteil liegt östlich des Neckars, eingebettet zwischen den Hängen des Schurwalds und grenzt an die Stadtteile Berg, Gablenberg, Ostheim sowie an den Neckar mit der gegenüberliegenden Cannstatter Seite.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von kleinen Mehrfamilienhäusern und grünen Hängen. Durch die Nähe zur Innenstadt (ca. 3 Kilometer entfernt) und eine gute Verkehrsanbindung – insbesondere über die Wagenburgstraße, die B10 sowie die Stadtbahnlinien U4 und U9 – ist Gaisburg ein verkehrsgünstig gelegener Stadtteil mit urbanem Flair.

Die Straße liegt am Fuße der Waldebene Ost, einem bewaldeten Höhenzug, der Naherholung und schöne Ausblicke über Stuttgart bietet. Die unmittelbare Nähe ins Grüne erhöht die Wohn- und Freizeitqualität. Gaisburg ist außerdem bekannt für das Gaisburger Marsch-Essen, das seinen Ursprung in der Region hat.

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 132.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número de propiedad: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart
Tel.: +49 711 - 24 83 749 0
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com