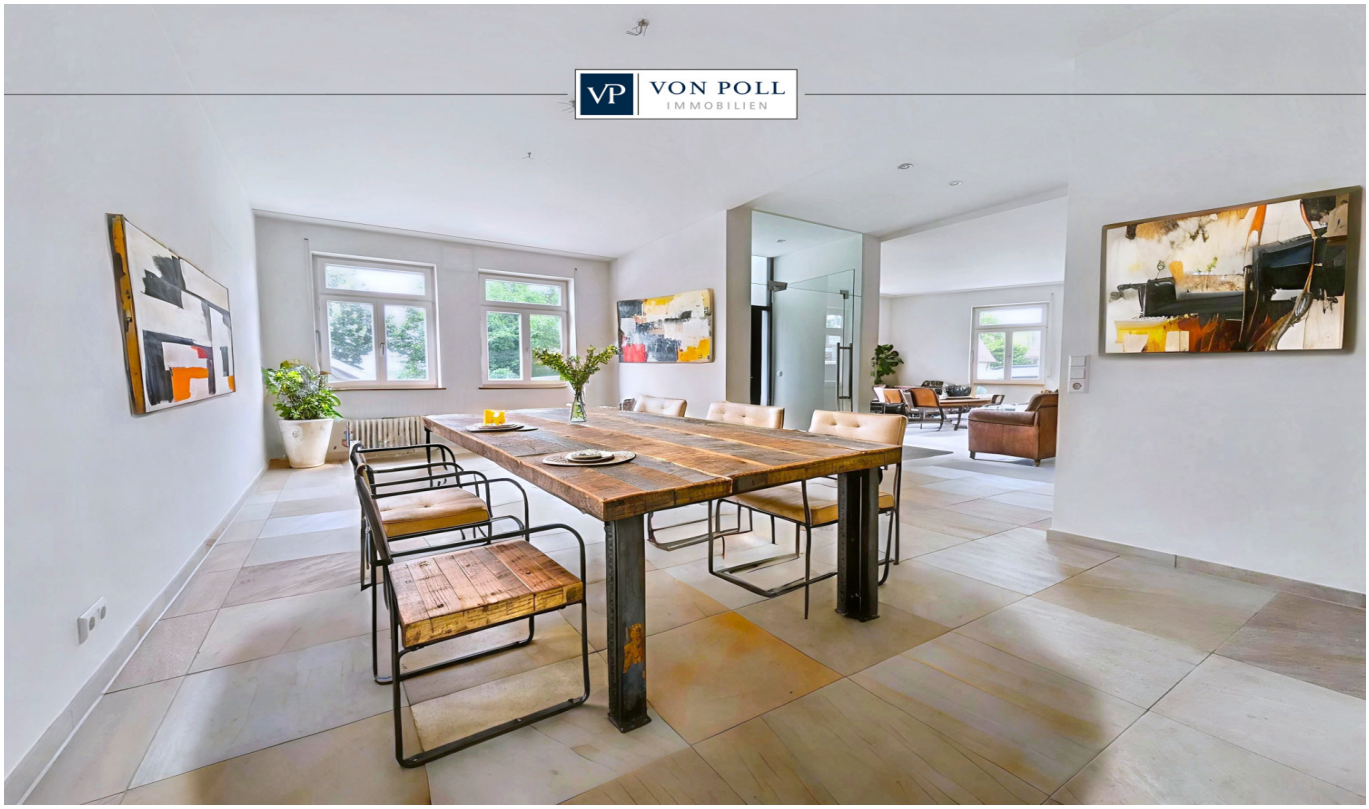
Stuttgart – Rotenberg

# Urbanes Loft - ideal für Singles und Paare

***CODE DU BIEN: 23313004***




**PRIX D'ACHAT: 515.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122,55 m$^2$ • PIÈCES: 2.5**

**CODE DU BIEN: 23313004 - 70327 Stuttgart – Rotenberg**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23313004 - 70327 Stuttgart – Rotenberg**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 23313004 |
| Surface habitable | ca. 122,55 m² |
| Pièces | 2.5 |
| Chambres à coucher | 1 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 1989 |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 515.000 EUR |
| Type | Rez de chaussée |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2008 |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 140 m² |
| Aménagement | WC invités |

**CODE DU BIEN: 23313004 - 70327 Stuttgart – Rotenberg**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage à l'étage |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 22.06.2026 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 77.50 kWh/m²a |
| Classement énergétique | C |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2008 |

**CODE DU BIEN: 23313004 - 70327 Stuttgart – Rotenberg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23313004 - 70327 Stuttgart – Rotenberg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23313004 - 70327 Stuttgart – Rotenberg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23313004 - 70327 Stuttgart – Rotenberg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23313004 - 70327 Stuttgart – Rotenberg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23313004 - 70327 Stuttgart – Rotenberg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23313004 - 70327 Stuttgart – Rotenberg**

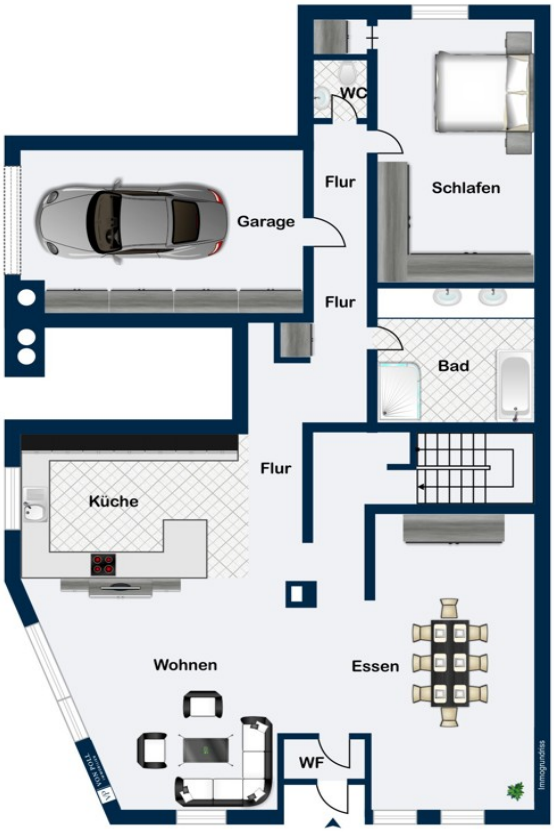
# La propriété

**CODE DU BIEN: 23313004 - 70327 Stuttgart – Rotenberg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23313004 - 70327 Stuttgart – Rotenberg**

# Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 23313004 - 70327 Stuttgart – Rotenberg**

# Une première impression

Diese außergewöhnliche Wohnung ist für besondere Ansprüche wie gemacht. Es gibt keine vorgefertigten Standards, sondern individuelle Wohnkreationen.

Sie betreten die Erdgeschosswohnung durch einen gläsernen Windfang und befinden sich im zentralen Wohnbereich. Dieser vereint die Funktionen Wohnen, Essen und Kochen harmonisch miteinander. Die offene Raumgestaltung und die überhohen Räumlichkeiten verleihen dem Ganzen einen Loftcharakter. Die am Boden verlegten Steinfliesen aus brasilianischem Quarzit bilden durch ihre natürliche Farbgebung und Struktur ein besonderes Stilelement.
Die hochwertige und offene Designküche, mit individuell gefertigten und beleuchteten Einzelelementen, ist der Mittelpunkt der Wohnung.
Im dortigen Bistrobereich können Sie Ihre Gäste empfangen oder im gegenüberliegenden offenen Esszimmer am großen Esstisch Platz nehmen.

Im rückwärtigen Teil des Hauses befinden sich die weiteren Räumlichkeiten, wie Bad, sep. WC und Schlafzimmer. Das geräumige Bad verfügt über eine begehbare Dusche und Badewanne.
Das angrenzende Schlafzimmer wurde im Jahr 2020 mit modernen Einbauelementen in Maßanfertigung ausgestattet.
Die Wohnung verfügt über einen direkten Zugang in die überhohe Garage. Es ist bereits eine Wallbox für ein E-Fahrzeug installiert.

Weitere großzügige Nutzräume befinden sich im Untergeschoss. Wer einen großen Hobby-, Arbeits-, Gästebereich oder ein Home-Gym benötigt, der findet hier weitere Räumlichkeiten. Direkt angrenzend befindet sich ein Dusch-Bad mit Möglichkeit eines Saunaanschlusses.
Der Speiseaufzug ist eine Besonderheit. Getränke, Speisen oder Gegenstände können geschickt zwischen den Stockwerken transportiert werden.
Aus Designgründen ist die Aufzugstechnik, offen hinter Glas gesetzt, sichtbar.

Ein weiteres Highlight ist der historische Gewölbekeller mit interessanten Mauerfragmenten, noch aus der Zeit vor der Errichtung des Hauses. Dieser kann sehr gut als Weinkeller genutzt werden. Das Wohnhaus, aus dem Baujahr 1988, wurde 2008 komplett entkernt und saniert sowie in den Jahren 2018 bis 2020 vom jetzigen Eigentümer hochwertig modernisiert. Im Haus befinden sich insgesamt drei Wohneinheiten.

Die hier angebotene Wohneinheit ist optimal auf zwei Personen zugeschnitten, die gehobene Wohnansprüche schätzen.

**CODE DU BIEN: 23313004 - 70327 Stuttgart – Rotenberg**

# Détails des commodités

- Eigener Wohnungseingang
- Moderne EG-Wohnung (zzgl. Nutzflächen im UG)
- Drei Wohneinheiten im Gebäude (WEG)
- Designküche mit hochwertigen Elementen, 2018
- Böden aus brasilianischem Quarzit, Parkett
- Offenes Raumkonzept
- Maßgefertigte Schränke im Schlafzimmer, 2020
- Zwei Bäder mit begehbaren Duschen und einer Badewanne, 2020
- Anschlüsse für eine Sauna im UG-Bad
- sep. WC im EG
- Waschmaschinenanschluss im UG
- Großzügige Nutzfläche im UG
- Großer Kellerraum vorhanden
- Gewölbekeller mit historischen Mauerfragmenten zur Nutzung als Weindepot
- Speiseaufzug
- Garage mit direktem Wohnungszugang
- Wallbox in Garage
- SAT-Anlage

**CODE DU BIEN: 23313004 - 70327 Stuttgart – Rotenberg**

# Tout sur l'emplacement

Stuttgart-Rotenberg, Stadtteil Untertürkheim: Mit den charakteristischen Fachwerkhäusern und angrenzenden Weinbergen mit Aussicht über das Neckartal in unmittelbarer Nähe zur Grabkapelle. Wohnen, wo Andere Urlaub machen. Wanderwege und Lokalitäten direkt vor der Haustür. Fahrradtouren in der unmittelbaren Umgebung und dennoch in Stadtnähe.

ÖPNV: Busanbindung nach Stuttgart in ca. 130 m. Mit dem Auto Radius von ca. 20 Minuten zum Stadtzentrum Stuttgart, dem Daimler-Benz-Museum oder dem Fußballstadion.
Nähe zur B 10 und B 14

**CODE DU BIEN: 23313004 - 70327 Stuttgart – Rotenberg**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.6.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 77.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

**CODE DU BIEN: 23313004 - 70327 Stuttgart – Rotenberg**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach
Tel.: +49 711 - 57 70 134 0
E-Mail: fellbach@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com