

Stuttgart – Bad Cannstatt

## \* Vollaustgestattete Dachgeschoss-Maisonette am Neckar \*

**CODICE OGGETTO: 25081004**



**PREZZO D'ACQUISTO: 154.800 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 29 m<sup>2</sup> • VANI: 1.5**

CODICE OGGETTO: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt**

## A colpo d'occhio

|                     |             |                                    |                                                                           |
|---------------------|-------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25081004    | Prezzo d'acquisto                  | 154.800 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 29 m²   | Appartamento                       | Attico                                                                    |
| Tipologia tetto     | a due falde | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Piano               | 4           | Modernizzazione / Riqualificazione | 2018                                                                      |
| Vani                | 1.5         | Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Camere da letto     | 1           | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 1           | Superficie lorda                   | ca. 36 m²                                                                 |
| Anno di costruzione | 1903        | Caratteristiche                    | Cucina componibile                                                        |

CODICE OGGETTO: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Dati energetici

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato     |
| Riscaldamento                           | Tele              |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 26.05.2029        |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 108.70 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1903                                |

CODICE OGGETTO: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



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](mailto:stuttgart@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**CODICE OGGETTO: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt**

## Una prima impressione

In sehr zentraler Lage von Stuttgart-Bad Cannstatt befindet sich diese gepflegte und reizende Dachgeschossmaisonette mit hochwertigen und zeitlosen Schreiner-Einbaumöbeln. Die erste Ebene gestaltet sich sehr offen mit dem Wohn- und Essbereich, der hellen Diele und einer halboffenen Küche. Nur das Tageslichtbad mit Badewanne und WC hat eine Türe. Insgesamt stehen hier ca. 28,6 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Die zweite Ebene, welche sich als Galerie zum Wohnraum öffnet, wird über eine platzsparende Einschubtreppe erreicht. Auf einer Grundfläche von über 16 Quadratmetern gibt es reichlich Platz für einen offenen Schlafbereich. Neben einem Selbstbezug ist auch eine Vermietung als vollmöbliert und ausgestattetes Apartment für ca. 1.150 € / Monat inklusive Nebenkosten (= warm) denkbar. Haushaltsgegenstände wie Küchenausstattung, Besteck und Geschirr sowie ein kleines Sofa und ein Bett sind schon vorhanden und im Kaufpreis enthalten.



**CODICE OGGETTO: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt**

## Dettagli dei servizi

- Boden: pflegeleichtes Korklaminat
- 2-fach Holzfenster mit Rollläden
- Tageslichtbad mit Wanne, Duschabtrennung aus Glas, WC und Waschbecken
- Einbauküche mit Spüle, Herd, Backofen und Kühlschrank
- Einbaumöbel von Schreinerhand (2014):
  - \_ Garderoben- / Kleiderschrank
  - \_ freistehende Kommode
  - \_ Wohnzimmerkommoden (6,2 Meter)
  - \_ Kommode / Schrank auf Schlafebene
- Haushaltsgegenstände wie Küchenausstattung, Geschirr, Besteck, Mülleimer, Sofa, Kleinmöbel und Bett mit Matratze
- Kellerabteil
- gemeinschaftliche Münzwaschmaschine im Keller

**CODICE OGGETTO: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Neckarvorstadt gehört dem Stuttgarter Stadtbezirk Bad Cannstatt an. Aufgrund seiner guten Infrastruktur zählt er zu den attraktiven Wohnlagen Cannstatts und zieht immer mehr Bewohner an. Von Cafés, Restaurants, Bars und Kneipen bis hin zu dem Neckarufer hat dieser Stadtteil noch viele weitere Freizeitmöglichkeiten. Die „Wilhelma“, der zoologische-botanische Garten Bad Cannstatts, ist ein beliebter Ort an dem Leute aus ganz Deutschland gerne ihre Freizeit verbringen. Besonders sehenswert ist auch der Rosensteinpark mit dem Schloss Rosenstein. Dies ist ein beliebter Treffpunkt zum Picknicken, Entspannen, Spazieren und ideal für erholsame Ruhepausen im Grünen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheken und mehrere Kindergärten und Schulen befinden sich direkt vor Ort und in den benachbarten Stadtteilen. Bad Cannstatt ist bekannt für den Cannstatter Wasen, die Mercedes-Benz-Arena, die Hans-Martin-Schleyer-Halle und die Porschearena. Weitere Sehenswürdigkeiten wie das Stadtmuseum und der Kurpark befinden sich ebenfalls in Bad Cannstatt. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch mehrere Stadtbahnhaltestellen gegeben. Die Linien, die hier verkehren, ermöglichen es in kürzester Zeit den Hauptbahnhof, den Flughafen und die Innenstadt unkompliziert und schnell zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 108.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.



**CODICE OGGETTO: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 Stoccarda  
**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)