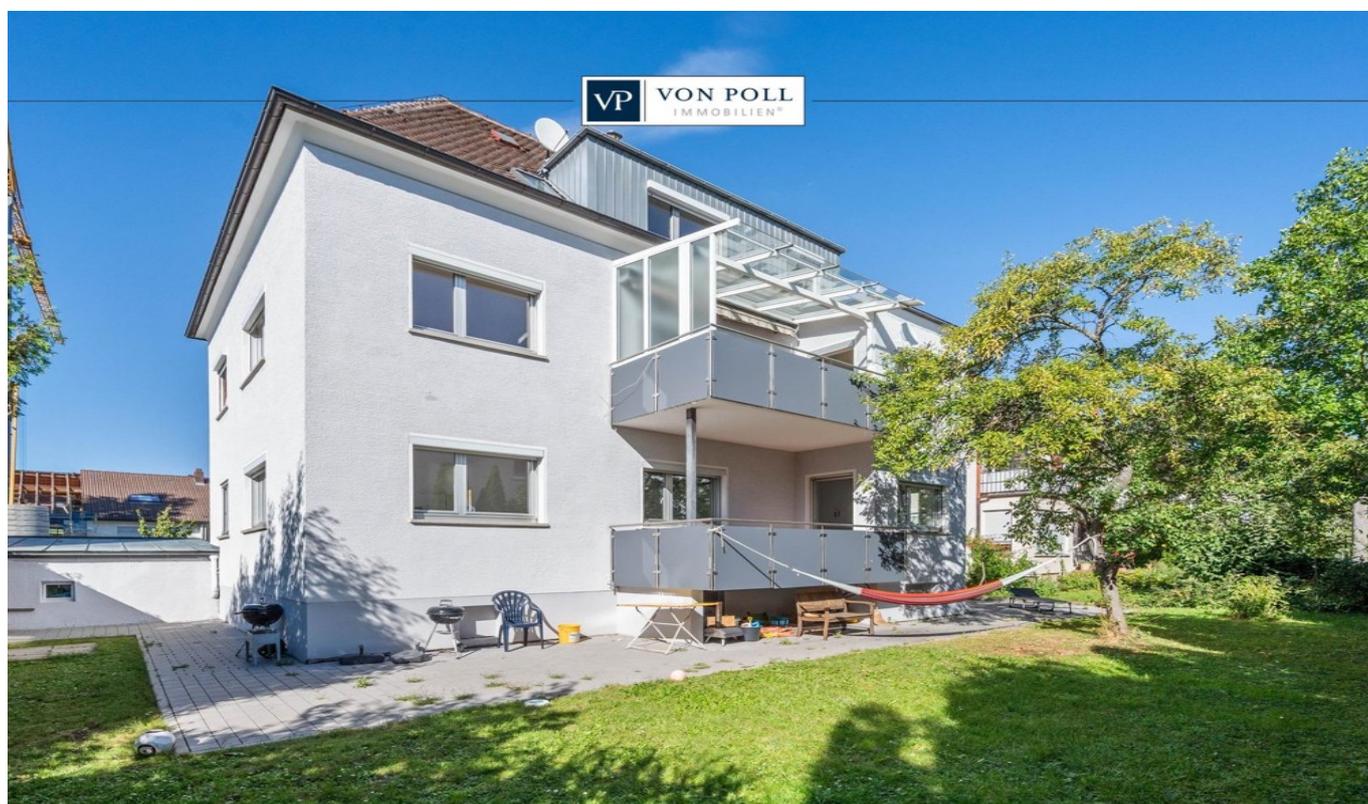


Stuttgart – Bad Cannstatt

Gepflegtes Dreifamilienhaus in begehrter Wohnlage

CODE DU BIEN: 23081036



PRIX D'ACHAT: 1.190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 507 m²

CODE DU BIEN: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

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

CODE DU BIEN: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23081036	Prix d'achat	1.190.000 EUR
Surface habitable	ca. 250 m ²	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Modernisation / Rénovation	2016
Pièces	9	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	6	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 80 m ²
Année de construction	1936	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	10.01.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	187.00 kWh/m ² a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

La propriété



CODE DU BIEN: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

La propriété



CODE DU BIEN: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

La propriété



CODE DU BIEN: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

La propriété



CODE DU BIEN: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

La propriété



CODE DU BIEN: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

La propriété



CODE DU BIEN: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

La propriété



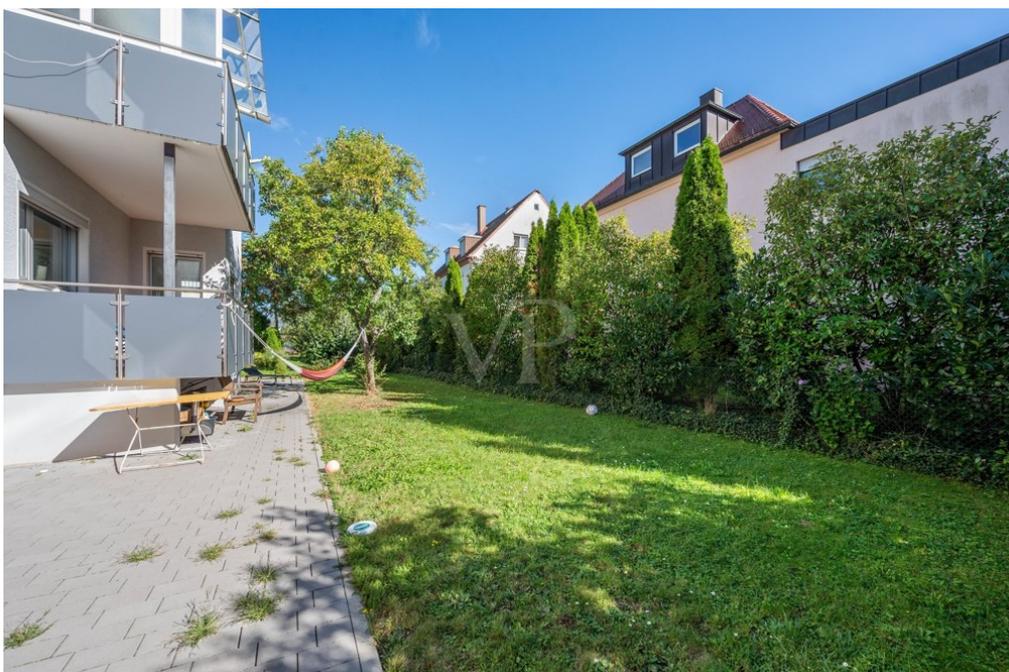
CODE DU BIEN: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

La propriété



CODE DU BIEN: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

La propriété



CODE DU BIEN: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

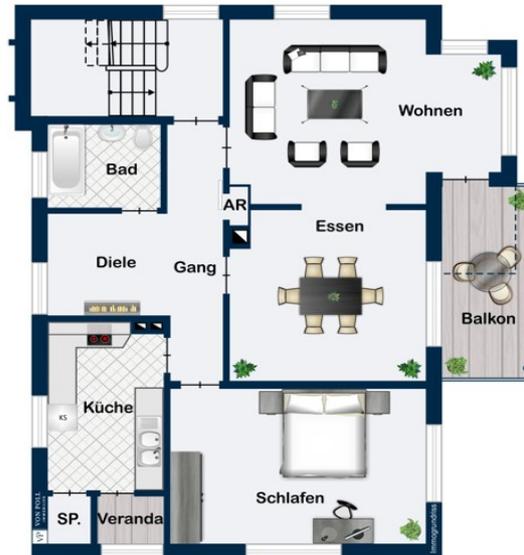
T.: 0711 - 24 83 749 0

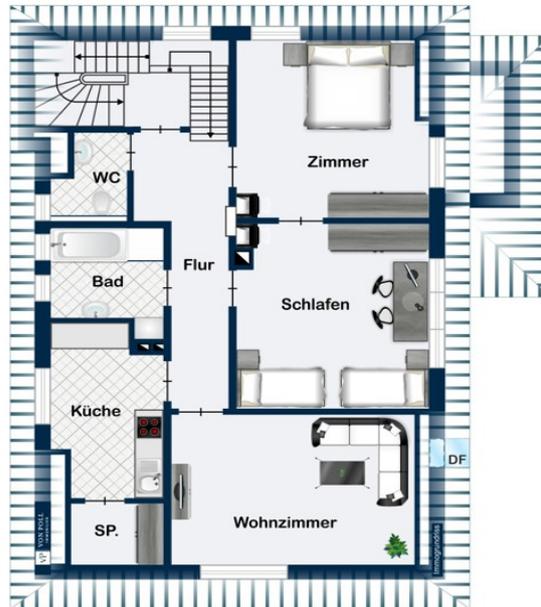
Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | stuttgart@von-poll.com

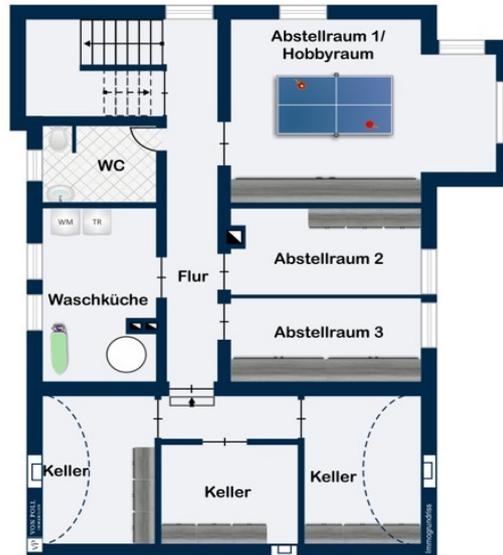
CODE DU BIEN: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

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: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

Une première impression

Das gepflegte, freistehende Dreifamilienhaus wurde Anfang der 30er Jahre erstellt und fortlaufend instand gehalten. Die Wohnung im Erdgeschoss wurde im Zuge des letzten Mieterwechsels vor drei Jahren renoviert. Die letzten Renovierungsarbeiten in der Wohnung darüber liegen etwa 10 Jahre zurück. Alle Wohneinheiten werden von sympathischen Mietern bewohnt und präsentieren sich in einem gepflegten Zustand, wobei die Wohnung im Obergeschoss Ende November frei wird. Daher ist das Angebot sicherlich auch für Eigennutzer interessant, die einen Teil selbst bewohnen und einen Teil vermieten möchten. Besonders im Zusammenhang mit Finanzierungsthemen kann diese Konstellation durchaus mit Vorteilen verbunden sein. Die aktuelle Höhe der Jahres-Nettomiete beträgt knapp 35.000 €. Die Wohnungen verfügen über ansprechende Grundrisse und sind großzügig geschnitten. Ansprechend ist auch das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes, ebenso wie die Außenflächen. Zur linken Seite wurde eine schöne Terrasse geschaffen, die allen zur Verfügung steht, ebenso wie der hintere Gartenbereich. Der ideale Platz für ausgelassene Gartenpartys in geselliger Runde und gleichermaßen eine schöne Spielfläche für Kinder. Zu den weiteren Vorteilen zählt die Ausrichtung. Gartenbereich, Balkone sowie die Wohnräume auf den einzelnen Etagen sind nach Süd-Westen ausgerichtet, was mit besten Lichtverhältnissen verbunden ist. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss verfügen über Balkone. Zu den weiteren Ausstattungselementen zählen Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Parkettböden, Gas-Etagenheizungen, Bäder mit Tageslicht und praktische Nebenräume in den Küchen. Das Haus ist voll unterkellert. Jeder Wohnung ist ein Abstellraum zugeordnet, wobei zur Wohnung im EG ein beheizter Hobbyraum gehört. Abgesehen davon gibt es im Untergeschoss ein separates WC, was sicherlich vorteilhaft ist, wenn Sie bspw. mit Gästen im Garten feiern. Die Kellerräume sind trocken und bieten gute Platzverhältnisse bzw. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen u.a. Eine Doppelgarage vor dem Haus rundet das Angebot ab.

CODE DU BIEN: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

Tout sur l'emplacement

Espan ist ein Stadtteil von Stuttgart und gehört zum Stadtbezirk Bad Cannstatt. Der Stadtteil gehört zu gehobenen und begehrten Wohnlagen von Cannstatt und liegt zwischen den ebenfalls sehr begehrten Wohngebieten Sommerrain und Im Geiger. Die umliegende Nachbarschaft ist geprägt von schönen Ein- bis Dreifamilienhäusern und Stadtvillen aus den frühen 30er Jahren. Etwa zwei Häuserblocks entfernt an der Nürnberger Straße stehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung sowie Haltestellen der Stadtbahnlinien U1 und U16. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie das Stadtzentrum von Stuttgart in ca. 15 Minuten. Mit dem PKW benötigen Sie je nach Verkehrslage in etwa die gleiche Zeit. Für Familien mit kleinen Kindern ist die fußläufige Nähe zur nächsten KiTa sowie zu umliegenden Spielplätzen und Parkanlagen sehr vorteilhaft. Auch Freizeitaktivisten können von der Nähe zu Grünflächen und Sportstätten profitieren. Der Stadtteil bietet eine sehr praktische Verkehrsanbindung Richtung Fellbach und Waiblingen oder auch Richtung Esslingen. Binnen weniger Fahrminuten gelangen Sie zur B14, was für Pendler interessant sein kann. Über die Augsburgener Straße gelangen Sie sehr bequem zu den Stadtteilen Untertürkheim, Wangen und Obertürkheim, wobei Sie den Innenstadtverkehr umfahren und Zeit sparen können.

CODE DU BIEN: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 187.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 23081036 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

Contact

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

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44 Stuttgart
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com