

Stuttgart – Wangen

# Wohlfühlen mit Weitblick: 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse & Balkon

????????? ??????????: 25081006



???? ??????: 485.000 EUR • ??????????: ca. 87,29 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 25081006 - 70327 Stuttgart – Wangen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25081006 - 70327 Stuttgart – Wangen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25081006	????? ???????	485.000 EUR
????????????	ca. 87,29 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
???????????? ???	2		
????????????			
????????	1	????? ??????????????	2024
????? ?????????????	2012	????????	???????
?????? ?????????????	1 x ????????? ?????????, 35000 EUR (???????)	????????????	
		???????	?????????, ??????????

???????? ??????????: 25081006 - 70327 Stuttgart – Wangen

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????????????????	???????? ????????	64.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	11.05.2032	?????????????	
???????????????????		?????????????	B
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	???????	????? ??????????????	2012
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25081006 - 70327 Stuttgart – Wangen

?? ?????????



???????? ??????????: 25081006 - 70327 Stuttgart – Wangen

?? ?????????



???????? ??????????: 25081006 - 70327 Stuttgart – Wangen

?? ?????????



???????? ??????????: 25081006 - 70327 Stuttgart – Wangen

?? ?????????



???????? ??????????: 25081006 - 70327 Stuttgart – Wangen

?? ?????????



???????? ??????????: 25081006 - 70327 Stuttgart – Wangen

?? ?????????



???????? ??????????: 25081006 - 70327 Stuttgart – Wangen

?? ?????????



???????? ??????????: 25081006 - 70327 Stuttgart – Wangen

?? ?????????



## 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)


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

??????? ???????: 25081006 - 70327 Stuttgart – Wangen

??? ?????? ???????????

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Heinrich Hermann Areal in Stuttgart-Wangen bietet ein hochwertiges Wohnambiente in attraktiver Lage zwischen Stadt und Natur. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung im 3. Obergeschoss ideal für Paare oder kleine Familien. Dank des bequemen Aufzugs ist sie barrierefrei erreichbar und überzeugt mit einer flexiblen Nutzungsmöglichkeit der Räume sowie einer besonderen architektonischen Gestaltung mit sanften, runden Ecken, die ein harmonisches Wohngefühl vermittelt. Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und gewähren direkten Zugang zum nach Südwesten ausgerichteten Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof und auf die umliegenden Weinberge. Die daran anschließende Dachterrasse mit kleiner Rasenfläche bietet ein Maß an Privatsphäre - der perfekte Ort, um mit Freunden zu grillen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Das großzügige Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon zur Straßenseite, bleibt jedoch dank der hochwertigen 3-fach-Verglasung angenehm ruhig und bietet eine erholsame Rückzugsmöglichkeit. Ein weiteres Zimmer mit bodentiefem Fenster kann flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einem Waschmaschinenanschluss und einer neuen, bodengleichen Dusche ausgestattet und kombiniert Funktionalität mit Komfort. Besonders praktisch ist der Tiefgaragenstellplatz mit eigener Steckdose für Elektrofahrzeuge, der ein komfortables Laden direkt am Stellplatz ermöglicht. Ein weiterer Vorteil: Dank der Tiefgarage erreichen Sie die Wohnung auch bei schlechtem Wetter trockenen Fußes. Ein zuverlässiger Hausmeisterservice kümmert sich um die Pflege der Anlage und sorgt für sorgenfreies Wohnen. Eine weitere Besonderheit ist der sehr großzügige Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss, der nur von zwei Wohneinheiten genutzt wird. Dieser Raum bietet wertvollen zusätzlichen Stauraum und verfügt über einen Wasseranschluss, sodass er sich ideal für Waschmaschine, Trockner oder weitere Haushaltsgeräte eignet. Ergänzend dazu steht ein separater, abschließbarer Kellerraum zur Verfügung, der weiteren Stauraum für persönliche Gegenstände oder saisonale Utensilien bietet. Hier erwartet Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein Zuhause mit viel Komfort zum Wohlfühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

???????? ??????????: 25081006 - 70327 Stuttgart – Wangen

????????????????? ??? ??????????

#### Energieeffizienz & Nachhaltigkeit

- Niedrigenergiehaus KfW 55 – besonders energieeffizient
- umweltfreundliche Holzpellettheizung – nachhaltige Wärmeversorgung
- 3-fach-Verglasung – optimale Wärmedämmung und Lärmschutz
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung – kontinuierlicher Luftaustausch bei minimalem Energieverlust

#### Wohnkomfort & Ausstattung

- barrierefreier Zugang durch Aufzug und breite Türrahmen – komfortable und schwellenarme Erreichbarkeit der Wohnung
- zwei Balkone und eine begrünte Dachterrasse – großzügige Außenbereiche mit hoher Privatsphäre
- Fußbodenheizung – angenehme Wärme in allen Räumen
- Handtuchheizkörper im Bad – zusätzlicher Komfort für warme Handtücher
- Parkett (Eiche) – hochwertige und langlebige Bodenbeläge

#### Sicherheit & Gemeinschaft

- Videogegensprechanlage – mehr Sicherheit und Kontrolle beim Zugang
- zentraler privater Park im Innenhof (nur für Bewohner) – grüne Oase für Ruhe und Entspannung

#### Stauraum & Mobilität

- Tiefgaragenstellplatz mit Steckdose für Elektrofahrzeuge – komfortables Parken und Laden direkt am Stellplatz
- abschließbarer Kellerraum – zusätzlicher Stauraum für persönliche Gegenstände
- sehr großzügiger Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss (nur von zwei Wohneinheiten nutzbar) – ideal für Waschmaschine, Trockner oder weiteren Stauraum

??????? ???????: 25081006 - 70327 Stuttgart – Wangen

??? ??? ??? ???????????

Stuttgart-Wangen liegt am linken Ufer des Neckars und bietet eine ideale Anbindung an alle wichtigen Knotenpunkte der Region. Von hier aus ist man in kürzester Zeit in der Stuttgarter Innenstadt oder in den umliegenden Naherholungsgebieten – ob mit dem öffentlichen Nahverkehr, dem Fahrrad oder dem Auto. Die U-Bahn-Linien U9 und U4, U13 sorgen für eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und in die angrenzenden Stadtteile. Mit dem Auto ist die B10 in wenigen Minuten erreichbar, wodurch sich eine direkte Anbindung an die B27, die Stuttgarter Innenstadt und das Umland ergibt. Auch mit dem Fahrrad gelangt man bequem entlang des Neckars in die City oder ins Grüne. Wangen selbst verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Ein REWE Supermarkt direkt im Gebäude macht den Einkauf besonders bequem, weitere Geschäfte und Dienstleister sowie Ärzte befinden sich in direkter Nähe. Für Erholungssuchende bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Die Wangener Höhe mit ihren Wanderwegen und Aussichtspunkten lädt zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. An warmen Tagen sorgt das nahegelegene Inselbad Untertürkheim für eine willkommene Abkühlung. Dank der zentralen und dennoch naturnahen Lage ist Stuttgart-Wangen ein idealer Wohnort für alle, die kurze Wege schätzen und eine ausgewogene Mischung aus Stadtleben und Erholung suchen.

??????? ???????: 25081006 - 70327 Stuttgart – Wangen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 64.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. 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.

???????? ??????????: 25081006 - 70327 Stuttgart – Wangen

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ?? ?????????? ????????????????? ???:

Ralph Schenkel

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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