

Stuttgart – West

# Urbanes Wohnen mit Balkon, Aufzug und TG-Stellplatz in Stuttgart-West

VP azonosító: 25081029



VÉTELÁR: 249.300 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 44,05 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25081029 - 70176 Stuttgart – West

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25081029 - 70176 Stuttgart – West

## Áttekintés

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| VP azonosító             | 25081029                 |
| Hasznos lakótér          | ca. 44,05 m <sup>2</sup> |
| EMELET                   | 2                        |
| Szobák                   | 2                        |
| Hálósobák                | 1                        |
| FÜRDOSZOBÁK              | 1                        |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1983                     |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Mélygarázs           |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 249.300 EUR                                                                           |
| Lakás                       | Emelet                                                                                |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2021                                                                                  |
| Felszereltség               | Erkély                                                                                |

VP azonosító: 25081029 - 70176 Stuttgart – West

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Nehéz földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 07.03.2029    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 137.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1983                |

VP azonosító: 25081029 - 70176 Stuttgart – West

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081029 - 70176 Stuttgart – West

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081029 - 70176 Stuttgart – West

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081029 - 70176 Stuttgart – West

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081029 - 70176 Stuttgart – West

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081029 - 70176 Stuttgart – West

## Az ingatlan



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

VP azonosító: 25081029 - 70176 Stuttgart – West

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25081029 - 70176 Stuttgart – West

## Az elso benyomás

Willkommen zu dieser ansprechenden 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche im beliebten Stadtteil Stuttgart-West. Diese Immobilie vereint zeitgemäßen Komfort, eine durchdachte Raumaufteilung und die Vorteile einer urbanen Lage mit exzellenter Infrastruktur.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1983. Ein Aufzug ermöglicht Ihnen einen bequemen Zugang zu Ihrer Wohneinheit – ein merkliches Plus, sowohl im Alltag als auch für Gäste und bei Einkäufen. Die Wohnung wurde im Jahr 2021 modernisiert und bietet seither zeitgemäßen Wohnkomfort.

Der Grundriss dieser Wohnung überzeugt durch eine klare und funktionale Aufteilung. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Sitzbereich sowie einen Essplatz. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zum Verweilen an der frischen Luft oder dem sommerlichen Frühstück einlädt und Ihnen einen schönen Blick in das Umfeld verschafft.

Das Schlafzimmer ist angenehm dimensioniert und schafft optimale Voraussetzungen für erholsame Nächte. Ein weiterer Pluspunkt ist die praktische Raumaufteilung, die sich für Einzelpersonen, Paare oder auch als Pendlerwohnung bestens eignet.

Die separate Küche verfügt über alle notwendigen Anschlüsse für Ihre Küchengeräte.

Zu den weiteren Merkmalen dieser Immobilie gehört der zugeordnete Tiefgaragenstellplatz, mit dem Sie Ihr Fahrzeug geschützt und wetterunabhängig abstellen können. Besonders in Stuttgart-West ein wertvoller Komfortfaktor. Ebenso steht ein separater Kellerraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum bietet. Beheizt wird das Gebäude über eine effiziente Zentralheizung, was für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Geplant ist der kurzfristige Anschluss des Gebäudes an das Fernwärmenetz der Stadt Stuttgart.

Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, das Leben im Herzen von Stuttgart-West in einer modernisierten und komfortablen Wohnung zu genießen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielen Vorzüge dieses Angebots vor Ort.

VP azonosító: 25081029 - 70176 Stuttgart – West

## Részletes felszereltség

\*\*\* Highlights \*\*\*

- Tiefgaragenstellplatz
- Personenaufzug
- Balkon

VP azonosító: 25081029 - 70176 Stuttgart – West

## Minden a helyszínról

Der Stadtbezirk Stuttgart-West zählt zu den begehrtesten und attraktivsten Wohnlagen der Stadt. Hier verschmelzen historischer Charme und moderne Lebensqualität zu einem einzigartigen Ambiente, das von einer lebendigen, kultivierten Nachbarschaft geprägt ist. Die zentrale Lage ermöglicht eine perfekte Balance zwischen urbaner Dynamik und privater Ruhe, während die hochwertigen Altbauten und stilvollen Neubauten eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Stuttgart-West überzeugt durch seine gepflegte Infrastruktur und das vielfältige kulturelle Angebot, das den Lebensstil anspruchsvoller Bewohner bereichert.

In unmittelbarer Nähe eröffnet sich ein vielfältiges Spektrum an Annehmlichkeiten, die das Leben in Stuttgart-West besonders angenehm gestalten. Für Feinschmecker und Genießer bieten renommierte Cafés und gute Restaurants kulinarische Höhepunkte nur wenige Gehminuten entfernt. Die Nähe zu Bars lädt zu entspannten Abenden in nettem Ambiente ein. Bildungsstätten von hoher Qualität sind in nur etwa drei bis vier Minuten fußläufig erreichbar und garantieren eine gute Förderung für die nächste Generation. Gesundheitsversorgung steht durch spezialisierte Fachärzte und Zahnkliniken in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit der Haltestelle Schloss-/Johannesstraße, die in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht eine komfortable Mobilität in alle Richtungen der Stadt.

Für Käufer, die eine ausgewogene Kombination aus Kultur, Komfort und einem angenehmen Lebensumfeld schätzen, bietet diese Lage in Stuttgart-West eine attraktive Möglichkeit. Hier verbinden sich gute Wohnqualität und ein facettenreiches Angebot zu einem Lebensstil, der viele Wünsche erfüllt.

VP azonosító: 25081029 - 70176 Stuttgart – West

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.3.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 137.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25081029 - 70176 Stuttgart – West

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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