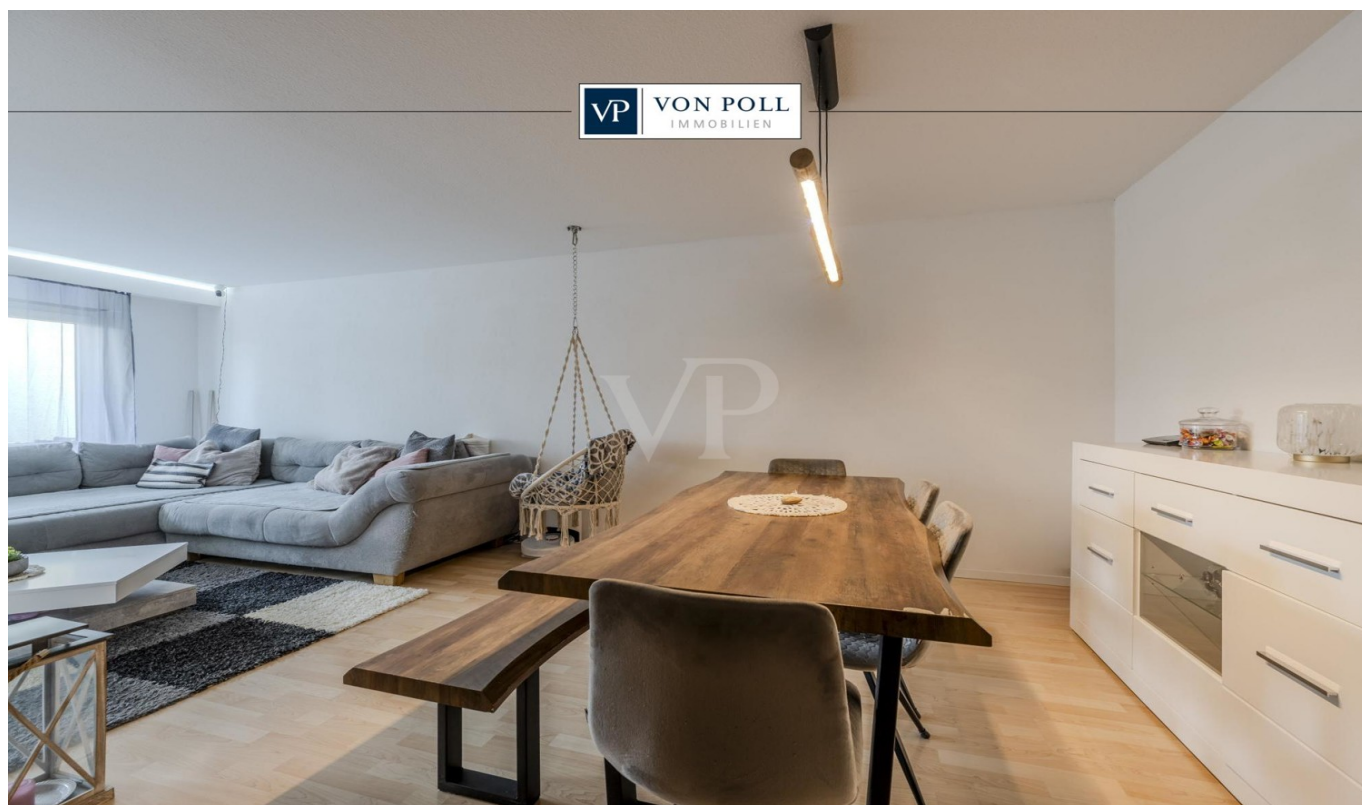


Ostfildern – Ruit

Charmantes Reihemittelhaus mit modernisierter Ausstattung und TG-Stellplatz

CODICE OGGETTO: 25079021



PREZZO D'ACQUISTO: 515.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 207 m²

CODICE OGGETTO: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

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

CODICE OGGETTO: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25079021	Prezzo d'acquisto	515.000 EUR
Superficie netta	ca. 130 m²	Casa	Villa a schiera centrale
Vani	5.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1978	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato	Superficie lorda	ca. 46 m²
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	93.26 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.07.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

CODICE OGGETTO: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

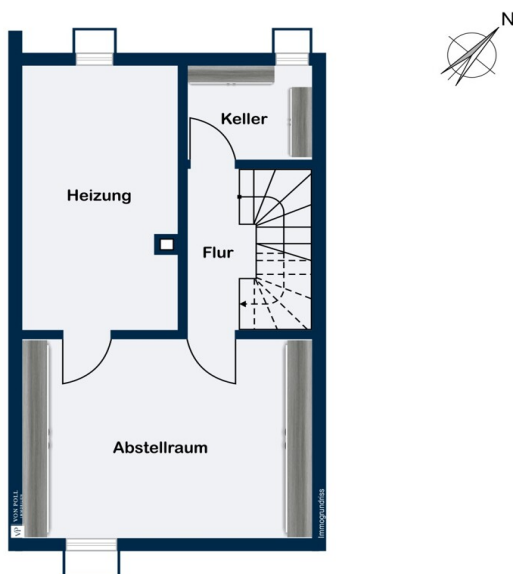
VP www.von-poll.com

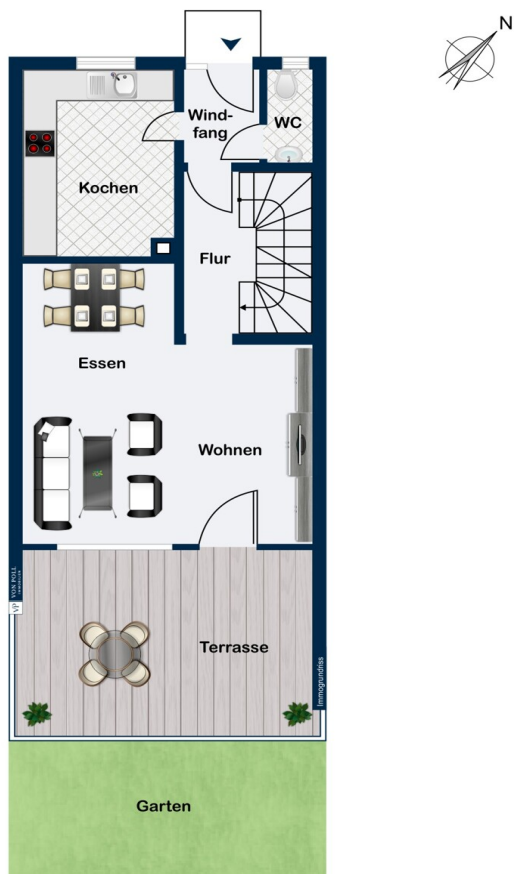
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.
0711 - 39 68 60 02
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/esslingen

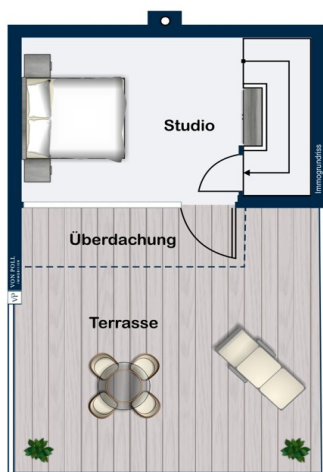
CODICE OGGETTO: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

Una prima impressione

Dieses gepflegte Reihemittelhaus aus dem Baujahr 1978 bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 130 m² ausreichend Platz für Ihre Familie. Das ca. 207 m² große Grundstück und die kontinuierliche Modernisierung bis zum Jahr 2024 garantieren eine Immobilie, die den Ansprüchen modernen Wohnens gerecht wird. Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist nach Absprache bezugsbereit.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl auf drei Etagen. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Wohnbereich, der genug Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Essbereich bietet. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und bieten einen herrlichen Blick in den pflegeleicht angelegten Garten. Direkt angrenzend befindet sich die moderne Küche, die ausreichend Platz und hochwertige Geräte bietet. Ein praktisches Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Im Obergeschoss finden Sie drei Schlafzimmer, die sich vielseitig nutzen lassen – als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office. Diese Etage beherbergt außerdem das moderne Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Das Dachgeschoss bietet zusätzlich ein Gästezimmer, das durch die großzügige Dachterrasse zu einem besonderen Highlight wird. Die Terrasse bietet ausreichend Platz, um die warmen Tage zu genießen und zu entspannen.

Im Keller stehen Ihnen neben einem praktischen Abstellraum auch ein Hobbyraum sowie ein Hauswirtschaftsraum (HWR) zur Verfügung. Diese zusätzlichen Räume bieten viel Stauraum und Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre persönlichen Bedürfnisse.

Die Gas-Zentralheizung sorgt für eine effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Haus. Die Ausstattung ist solide und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der Außenbereich des Hauses besteht aus einem gepflegten, pflegeleichten Garten, der mit einer Terrasse zum Entspannen oder für Freizeitaktivitäten einlädt. Der Garten bietet außerdem Platz für Ihre kreativen Ideen und die Möglichkeit, Ihre persönliche grüne Oase zu schaffen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen abgeschlossenen Tiefgaragenstellplatz, der

zusätzlichen Komfort und Schutz für Ihr Fahrzeug bietet.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend und ist dennoch bestens an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar und bieten hohen Wohnkomfort.

Zusammenfassend bietet dieses Reihenmittelhaus viel Raum für Ihre individuellen Wohnvorstellungen und überzeugt durch qualitätsbewusste Modernisierungen sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Es eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns, Ihnen Ihr mögliches neues Zuhause zu zeigen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin!

CODICE OGGETTO: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

Dettagli dei servizi

Ausstattung:

- umfassend modernisiert
- Terrasse, Balkon und Dachterrasse
- Tiefgaragenstellplatz im Preis inbegriffen (WEG, monatliches Hausgeld von € 18,-)
- Toller Garten (eingezäunt)
- Großer Hobbyraum im Keller
- !!Grundstück nach WEG geteilt!!

Sanierungen/Renovierungen:

2023 Dach

2022 Fenster

2021 Küche, Feinputz an Wänden und Decken, neue Bodenbeläge

2015 Badezimmer

2005 Gasheizung (2024 nochmals überholt)

CODICE OGGETTO: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einem familienfreundlichen und ruhigen Wohnviertel im beliebten Stadtteil Ruit von Ostfildern. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt dafür, dass Sie das Stadtzentrum und die umliegenden Städte bequem erreichen können. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV, die regelmäßige Verbindungen zu den wichtigen Verkehrsachsen der Region bietet.

Für die tägliche Versorgung ist ebenfalls bestens gesorgt. In der näheren Umgebung finden sich Supermärkte, Bäckereien und weitere Einzelhandelsgeschäfte, die den Einkauf von Lebensmitteln und alltäglichen Produkten schnell und unkompliziert ermöglichen. Auch diverse Ärzte und Apotheken sind in unmittelbarer Nähe, was den Komfort und die Lebensqualität der Lage zusätzlich steigert.

Familien schätzen die gute Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen, von Kindergärten bis hin zu Schulen, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Die Nähe zu modernen Sport- und Freizeitangeboten macht die Gegend auch für aktive Menschen besonders attraktiv.

Das Verkehrsnetz rund um die Immobilie ist hervorragend ausgebaut. Die schnelle Anbindung an die wichtigsten Straßen sowie die Nähe zur Autobahn sorgen dafür, dass Sie sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und unkompliziert in die Nachbarstädte und in das Zentrum von Stuttgart gelangen.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Mischung aus Ruhe und urbaner Nähe – ein idealer Ort, um das Leben in einem komfortablen und gut angebundenen Umfeld zu genießen.

CODICE OGGETTO: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 93.26 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

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 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.

CODICE OGGETTO: 25079021 - 73760 Ostfildern – Ruit

Partner di contatto

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

Tobias Burkard

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

E-Mail: esslingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com