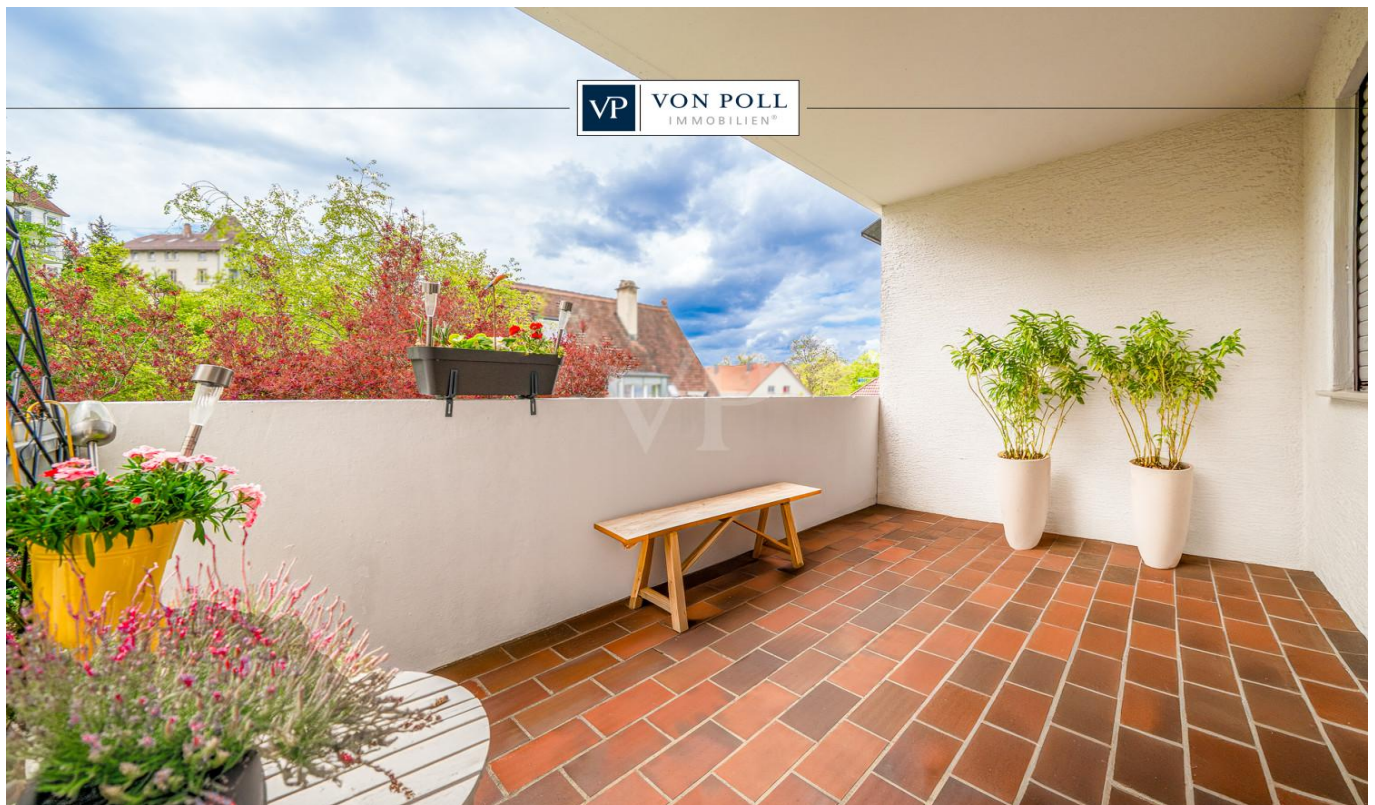


Stuttgart – Ost

# Kapitalanlage: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit 2 x Balkonen und TG-Stellplatz

Objektnummer: 24455016



KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24455016 - 70184 Stuttgart – Ost

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24455016 - 70184 Stuttgart – Ost

## Auf einen Blick

Objektnummer	24455016	Kaufpreis	419.000 EUR
Wohnfläche	ca. 83,59 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Etage	1	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1970		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24455016 - 70184 Stuttgart – Ost

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	101.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.08.2029	Energieeffizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24455016 - 70184 Stuttgart – Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455016 - 70184 Stuttgart – Ost

## Die Immobilie



VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *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.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24455016 - 70184 Stuttgart – Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455016 - 70184 Stuttgart – Ost

## Die Immobilie





Objektnummer: 24455016 - 70184 Stuttgart – Ost

## Die Immobilie



**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



Objektnummer: 24455016 - 70184 Stuttgart – Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455016 - 70184 Stuttgart – Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455016 - 70184 Stuttgart – Ost

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

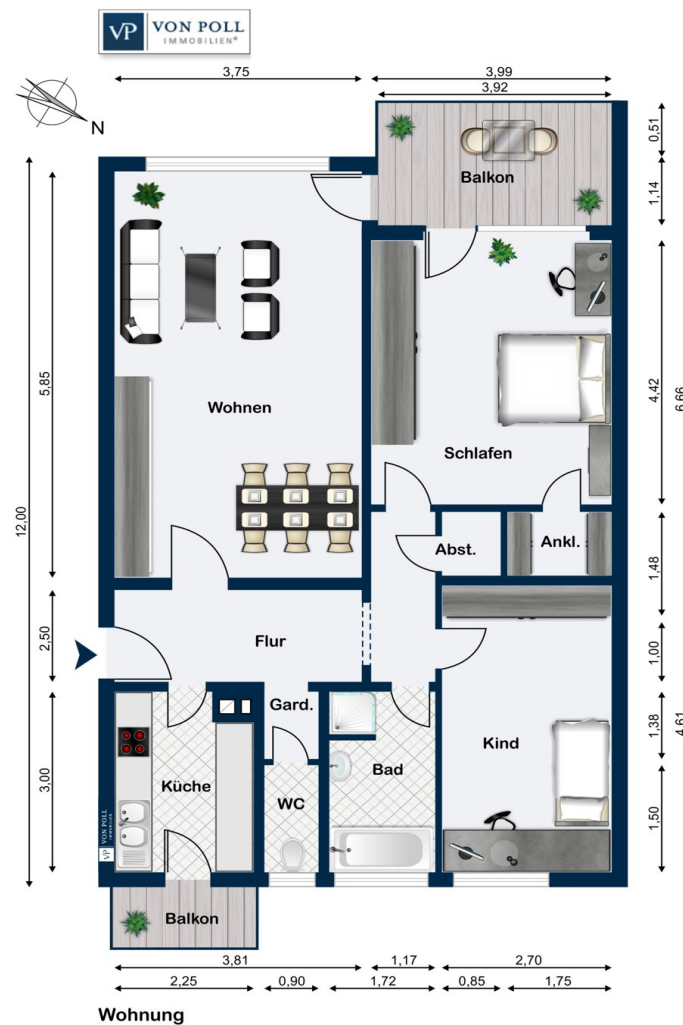
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

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

Objektnummer: 24455016 - 70184 Stuttgart – Ost

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24455016 - 70184 Stuttgart – Ost

## Ein erster Eindruck

Dieses vermietete Objekt ist eine gemütliche und schön geschnittene Wohnung und liegt im 1. Obergeschoss ohne Aufzug. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 83,59 m<sup>2</sup> und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahre 1970 in massiver Bauweise errichtet und beherbergt insgesamt 5 Einheiten. Die Lage des Mehrfamilienhauses befindet sich im Stuttgarter Osten unterhalb des sehr beliebten Wohngebiets: Gänsheide und ist gut angebunden mit Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe. Die Wohnung ist vermietet. Die Mieteinnahmen belaufen sich aktuell inkl. TG-Stellplatz auf monatlich ca. 780,- € bzw. 9.360,- € jährlich. Die letzte Mieterhöhung fand im Juli 2021 statt, was sie zu einer interessanten Kapitalanlage mit Entwicklungspotential macht. Das Gebäude liegt in 2. Reihe und bietet eine ruhige und schöne Aussicht in die Grünanlage. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gut erhaltenen Zustand mit gehobener Ausstattungsqualität. Die Heizungsart der Immobilie ist eine Zentralheizung und der Energieträger ist Erdgas. Laut Energieausweis wurde die Heizung im Jahre 2001 erneuert. Das Flachdach wurde 2012 neu gedämmt. Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer und 1 Tageslicht-Badezimmer mit neuer Dusche (2016). Die helle Wohnung punktet mit großen Kunststofffenstern und verfügt zudem über 2 Balkone, die zusätzlichen Platz im Freien bieten. Das überwiegend baujahrestypische Tageslicht-Bad sorgt mit dem Fenster für eine angenehme Atmosphäre und ist praktisch eingerichtet. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragen-Stellplatz, der bequemes Parken direkt im Haus ermöglicht. Zur Wohnung gehören 2 separate Kellerräume. Gemeinschaftlich genutzt wird eine Waschküche mit eigenem Waschmaschinen-Stellplatz und ein Trockenraum. Bitte zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen zu kontaktieren oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen diese Wohnung näher zu bringen und Ihnen bei Ihrer Entscheidung zu helfen.

Objektnummer: 24455016 - 70184 Stuttgart – Ost

## Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus mit 5 Einheiten
- Wohnung ist schon lange vermietet
- 1.Obergeschoss ohne Aufzug
- Durchdachter Grundriss / Raumaufteilung
- Helle Wohnung
- Kunststofffenster
- 2 x Balkone
- Tageslicht-Bad
- 1 x TG-Stellplatz
- Neue Gas-Zentralheizung (2001)
- Balkonsanierung (2008)
- Flachdachsanierung (2012)
- Neue Kunststofffenster (2012)
- Dämmung Keller und Tiefgarage (2012)

Objektnummer: 24455016 - 70184 Stuttgart – Ost

## Alles zum Standort

Die Wohnlage bietet eine gelungene Mischung aus einem ruhigen Wohngebiet und guter Anbindung an den ÖPNV, was die Wohngegend besonders attraktiv macht. Die Eigentumswohnung befindet sich in toller Lage zwischen den beliebten Wohngebieten Gänsheide und Uhlandshöhe im Stuttgarter Osten. Bei dieser Wohnung profitieren Sie von einer außerordentlich komfortablen Lage. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie alle wichtigen Orte durch den gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr. In der Nähe befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Supermarkt, Bäckerei und Ärzte, die den Alltag erleichtern. Ebenso gibt es eine bunte Mischung an Restaurants, Cafés und Bars, in denen man gesellige Stunden genießen kann. Für Familien mit Kindern stehen verschiedene Schulen und Kindergärten zur Verfügung. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Bushaltestellen mit den Linien: N7 und 42 oder Stadtbahn mit der Linie: U 15 Haltestelle: Heidehofstraße oder Eugensplatz sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und andere Stadtteile Stuttgarts. Perfekt geeignet für Pendler ist der nahegelegene Stellplatz für die CarSharing der Stadtmobile, welche die Mobilität im Alltag erleichtert. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung im Freien. Ein kleiner Park mit Aussichtspunkt: Straußstaffel, in der Nähe der Robert-Bosch-Stiftung lädt zu gemütlichen Spaziergängen ein. Dennoch ist es in die Stadtmitte nicht weit, wie zum Beispiel die Königsstraße die zum Flanieren und Shoppen einlädt. Oder Sie genießen das kulturelle Angebot der Staatsgalerie Stuttgart und des Staatstheater Stuttgart, die Ihre kulturellen Vorlieben und Interessen bestens abdeckt.



Objektnummer: 24455016 - 70184 Stuttgart – Ost

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2029. Endenergieverbrauch beträgt 101.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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 Handelsregisterauszugs, 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 eine 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.

Objektnummer: 24455016 - 70184 Stuttgart – Ost

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Oroz

---

Poststraße 59 Böblingen  
E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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