

Filderstadt – Plattenhardt

# 3 Zimmer Maisonette-Wohnung in zentraler Lage mit zwei Bädern und Tiefgaragenstellplatz inklusive!

Objektnummer: 24079082



KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24079082 - 70794 Filderstadt – Plattenhardt

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

Objektnummer: 24079082 - 70794 Filderstadt – Plattenhardt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24079082
Wohnfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 24079082 - 70794 Filderstadt – Plattenhardt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	105.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.01.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 24079082 - 70794 Filderstadt – Plattenhardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079082 - 70794 Filderstadt – Plattenhardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079082 - 70794 Filderstadt – Plattenhardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079082 - 70794 Filderstadt – Plattenhardt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079082 - 70794 Filderstadt – Plattenhardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079082 - 70794 Filderstadt – Plattenhardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079082 - 70794 Filderstadt – Plattenhardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079082 - 70794 Filderstadt – Plattenhardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079082 - 70794 Filderstadt – Plattenhardt

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 24079082 - 70794 Filderstadt – Plattenhardt

## 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: 24079082 - 70794 Filderstadt – Plattenhardt

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup> aus dem Jahr 1987. Die Wohnung wurde seither stetig modernisiert. In einer ruhigen und dennoch zentralen Lage bietet diese Wohnung auf zwei Etagen eine ansprechende Raumaufteilung mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Auf der unteren Wohnebene befindet sich der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2017 integriert sich harmonisch in den Raum und bietet durch ihre offene Gestaltung ein angenehmes und modernes Wohngefühl. Das erste der beiden Badezimmer wurde 2024 vollständig saniert und ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, die einen modernen Standard widerspiegeln und bietet den zusätzlichen Komfort eines Waschmaschinen-Anschlusses. Über eine interne Treppe gelangt man in die obere Etage, die ein Schlafzimmer, die offene Galerie und das zweite Badezimmer beherbergt. Hier bieten große Dachflächenfenster viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die Dachflächenfenster werden dieses Jahr erneuert. Hierzu wurde bereits der Beschluss von der Eigentümergemeinschaft gefasst und die Kosten trägt die Gemeinschaftskasse. Das zweite Badezimmer, ebenfalls auf dieser Ebene, bietet zusätzliche Privatsphäre und Flexibilität in der Nutzung. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der großzügige und überdachte Balkon, der Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Hier kann man nach einem langen Arbeitstag die frische Luft genießen oder den Tag mit einem gemütlichen Frühstück beginnen. Zur Ausstattung der Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz mit Stromanschluss, der im Kaufpreis inbegriffen ist. Ein praktisches Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, während ein Fahrradkeller die sichere Unterbringung von Fahrrädern ermöglicht. Die zentral gesteuerte Öl-Heizungsanlage wurde im Jahr 2015 mit einem neuen Brenner ausgestattet und sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Die Maisonettewohnung ist Teil eines gut gepflegten Wohnkomplexes und bietet den neuen Eigentümern nicht nur einen komfortablen Wohnraum, sondern auch eine gut durchdachte Funktionalität. Die regelmäßigen Modernisierungen, wie die bevorstehende Sanierung der Dachflächenfenster im Jahr 2025, sichern den langfristigen Erhalt und die Wertsteigerung der Immobilie. Diese Immobilie bietet eine ideale Gelegenheit, die Vorteile eines gemütlichen und funktionalen Wohnraums zu genießen, während sie gleichzeitig die Nähe zu urbaner Infrastruktur sicherstellt. Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Unser Team steht Ihnen für alle Fragen zur Verfügung und begleitet Sie gerne auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause.



Objektnummer: 24079082 - 70794 Filderstadt – Plattenhardt

## Ausstattung und Details

- Tiefgaragenstellplatz mit Strom
- Ein Badezimmer in 2024 saniert
- In Summe zwei Badezimmer
- Waschmaschinen-Anschluss in der Wohnung
- Moderne / offene Küche
- Fahrradkeller
- Kellerabteil

Objektnummer: 24079082 - 70794 Filderstadt – Plattenhardt

## Alles zum Standort

Filderstadt-Plattenhardt ist eine attraktive und familienfreundliche Wohngegend, die sich durch ihre ruhige Atmosphäre und gleichzeitig gute Erreichbarkeit auszeichnet. Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Die Nähe zur B27 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Stuttgart und zum Flughafen, während die umliegenden Bundesstraßen die Region optimal erschließen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist bestens ausgebaut. Mit regelmäßigen Busverbindungen sind sowohl das Stadtzentrum von Filderstadt als auch umliegende Orte bequem erreichbar, wodurch Pendler und Reisende gleichermaßen profitieren. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Plattenhardt zahlreich vorhanden. Neben Supermärkten und Fachgeschäften gibt es kleinere Läden, die mit persönlichem Service überzeugen. Für größere Shoppingtouren stehen in den benachbarten Stadtteilen oder im nahegelegenen Stuttgart weitere Optionen zur Verfügung. Familien mit Kindern schätzen das breite Bildungsangebot in der Umgebung. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind gut erreichbar und genießen einen guten Ruf. Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen: Ob Sportvereine, Wanderwege durch die idyllische Natur der Fildern oder kulturelle Veranstaltungen – hier findet jeder etwas Passendes. Die ärztliche Versorgung in Plattenhardt ist ebenfalls hervorragend. Zahlreiche Arztpraxen und Apotheken sorgen dafür, dass medizinische Betreuung jederzeit in der Nähe verfügbar ist. Zusätzlich sind größere Kliniken und Fachärzte in der Region schnell erreichbar. Filderstadt-Plattenhardt selbst besticht durch seinen charmanten Charakter mit einer gelungenen Mischung aus modernem Wohnkomfort und traditionellem Flair. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen und Erholung ein, während die gute Infrastruktur das Leben hier besonders angenehm macht.

Objektnummer: 24079082 - 70794 Filderstadt – Plattenhardt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2030. Endenergieverbrauch beträgt 105.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24079082 - 70794 Filderstadt – Plattenhardt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3 Esslingen  
E-Mail: [esslingen@von-poll.com](mailto:esslingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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