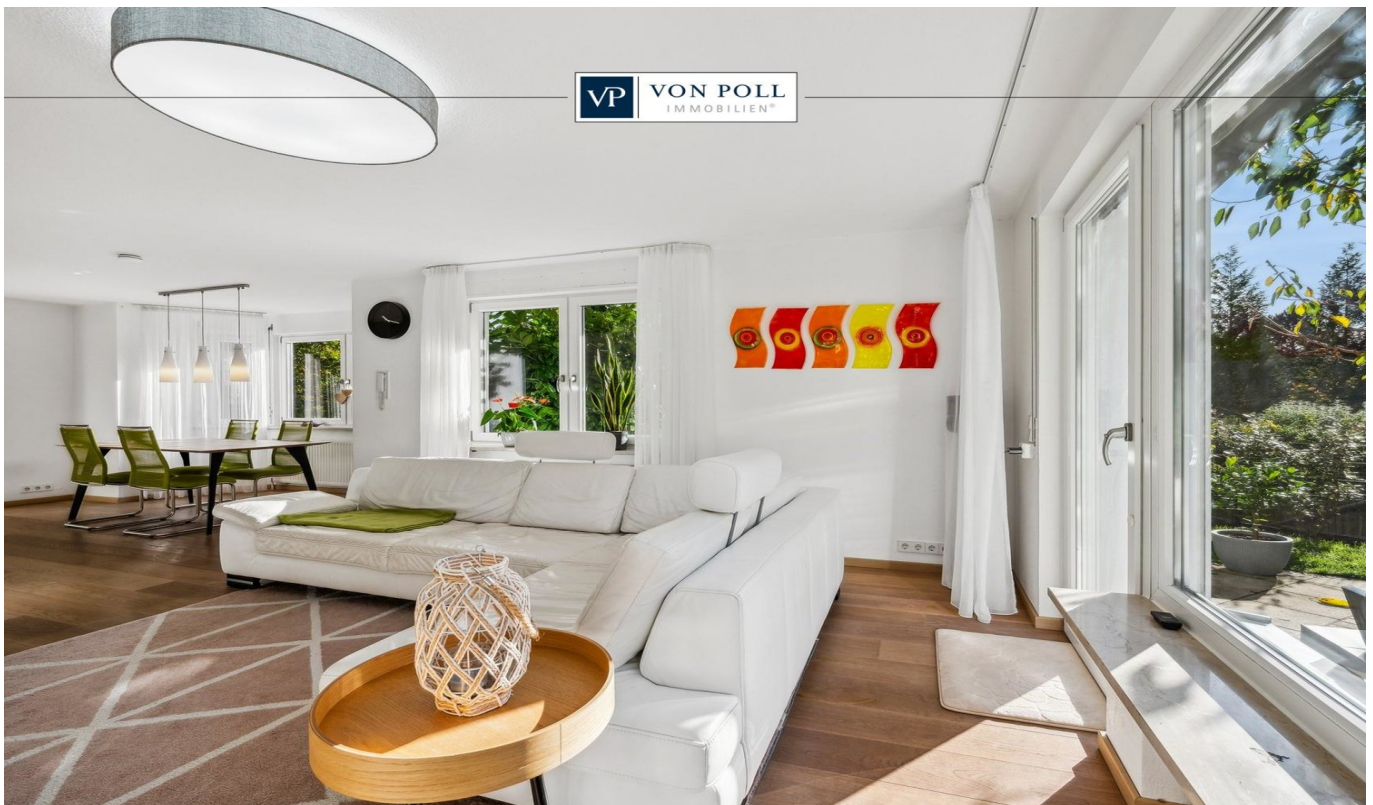


Stuttgart – Zazenhausen

Idyllisch und familiengerecht wohnen am Feuerbachtal

Property ID: 24081030



PURCHASE PRICE: 773.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 259 m²

Property ID: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

At a glance

Property ID	24081030
Living Space	ca. 142 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1985
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	773.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2006
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 28 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	156.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	29.10.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

The property



Property ID: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

The property



Property ID: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

The property



Property ID: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

The property



Property ID: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

The property



Property ID: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

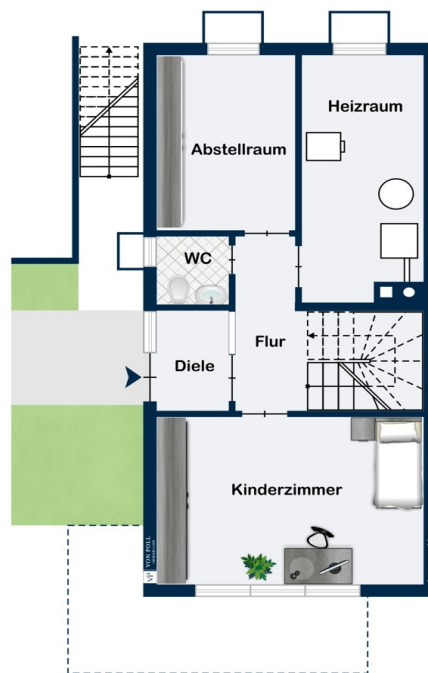


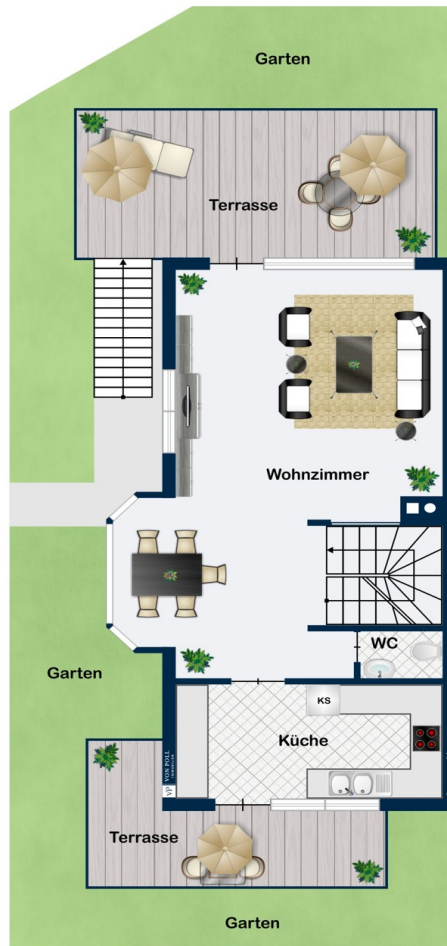
Finanzierung
berechnen

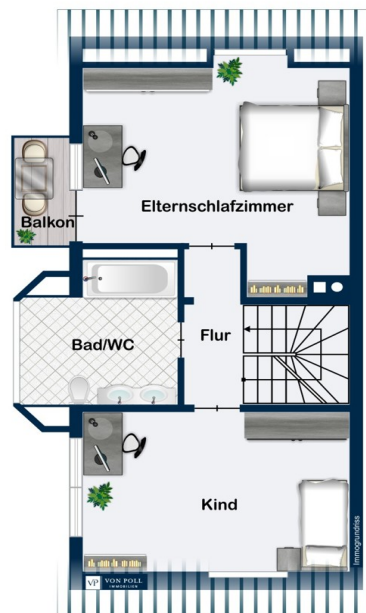


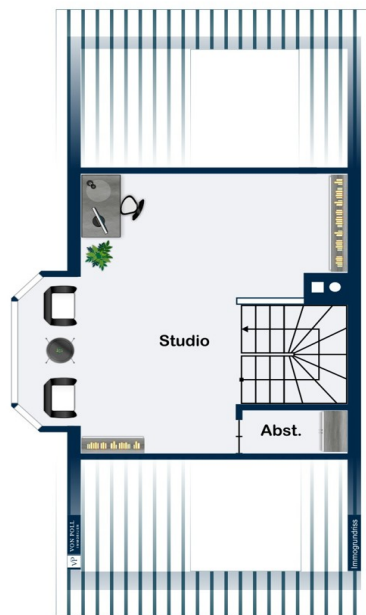
Property ID: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

A first impression

Die Lage ist einmalig, womit sich gleichermaßen eine seltene Gelegenheit bietet, ein familiengerechtes Haus am Naturschutzgebiet zu erwerben! Dieses top gepflegte Reihenendhaus ist geradezu prädestiniert für Familien mit Kindern und/oder Naturliebhaber. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und der Nähe zur Natur. Nach einem anstrengenden Arbeitstag fahren Sie quasi nach Hause in Ihr eigenes Erholungsgebiet und gönnen sich eine Frischluftkur. Dabei ist nicht nur die Umgebung sehr ansprechend, sondern auch das Haus selbst. Das Gebäude wurde fortlaufend instand gehalten, gepflegt und modernisiert. Fassade und Balkone wurden bspw. im Juli 2021 renoviert. Darüber hinaus wurde das komplette Dach im April diesen Jahres vollständig saniert, d.h. das Dach ist neu, samt Beplankung und Eindeckung. Bequem parken Sie Ihr Auto vor oder in der eigenen Garage und gelangen barrierefrei über das Gartengeschoss ins Haus. Auf dieser Ebene stehen ein Kinderzimmer, ein separates WC sowie Wirtschaftsräume zur Verfügung. Das Erdgeschoss ist offen gestaltet. Wohn- und Essbereich gehen fließend ineinander über und vermitteln im Zusammenspiel mit den großen Fensterflächen und der grünen Umgebung eine sehr freundliche und gleichermaßen warme Atmosphäre. Die Platzverhältnisse eignen sich bestens für gesellige Stunden im Kreise der Familie und/oder Freunde. Falls es mal ein paar mehr Gäste sind, können Sie den Wohnbereich auf die schöne Terrasse erweitern. Besonders an warmen Tagen ist die Außenfläche ideal zum Entspannen, Grillen oder Faulenzen. Auch der Gartenbereich wird von hier erschlossen, wobei es einen Treppenabgang zum unteren Vorgarten gibt. Die Küche ist räumlich getrennt und verfügt über einen eigenen, geräumigen Balkon und viel Licht. Dabei bietet die Anordnung der Einbauküche in U-Form viele Staumöglichkeiten und praktische Arbeitsflächen. Die Ausstattungselemente präsentieren sich in einem gepflegten Zustand ebenso wie die elektrischen Gerätschaften. Auf der Wohnebene befindet sich außerdem noch ein Gäste-WC. Die Schlafräume verteilen sich auf Ober- und Dachgeschoss. Im Obergeschoss sind Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie das Badezimmer angeordnet. Alle Räumlichkeiten verfügen über hervorragende Lichtverhältnisse und eine gemütliche Wohnatmosphäre. Die Räume sind gut geschnitten und individuell möblierbar. Aufgrund der ruhigen Lage können Sie auch mit offenen Fenstern schlafen und die Waldluft genießen. Das Dachgeschoss wurde erst vor wenigen Jahren zu einem schönen Studio bzw. einem Jugendzimmer ausgebaut. Im Zusammenhang mit dem Ausbau wurde eine Zwischensparrendämmung installiert, wodurch die Wohnqualität gesteigert wurde. Je nach Bedarf, bietet sich das Studio auch als Arbeitszimmer oder Rückzugsort an. Das Zimmer verfügt über einen schicken Vinyl-Designboden und eine schöne Aussicht. Dieses Reihenendhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie ein harmonisches Zuhause in einer

ruhigen, verkehrsarmen Umgebung und sehr netten Nachbarn. Lassen Sie sich von der einzigartigen Lage und dem Charme dieses Hauses begeistern! Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

All about the location

Zazenhausen ist ein malerischer Stadtteil im Norden von Stuttgart, der sich durch seine ruhige und naturnahe Lage auszeichnet. Eingebettet am Rande des wunderschönen Naturschutzgebiets Feuerbacher Tal bietet dieser Stadtteil eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Anbindung. Die unmittelbare Nähe ins Grüne ermöglicht es den Bewohnern, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Hier finden Sie zahlreiche Wander- und Radwege, die durch eine abwechslungsreiche Landschaft führen und zu Erkundungstouren einladen. Das Naturschutzgebiet ist bekannt für seine vielfältige Flora und Fauna. Seltene Pflanzen- und Tierarten sind hier zu Hause. Der Eschbachwald sowie der renaturierte Bachlauf bietet ideale Bedingungen für Naturliebhaber und Familien. Daneben bietet der Sportverein TV Zazenhausen ein sehr breites Angebot an verschiedenen Sportarten für junge und junggebliebene Sportler/innen. Besonders für Familien mit Kindern dürfte die unmittelbare Nähe zur Grundschule interessant sein (Schule mit Kernzeit, Ganztages- und Ferienbetreuung) sowie drei Kindertagesstätten und 2 Spielplätze. Abgesehen davon gibt es in fußläufiger Nähe zwei Bauernhöfe! Zazenhausen selbst zeichnet sich durch eine freundliche Nachbarschaft und eine angenehme Wohnatmosphäre aus. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe und fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, sodass Sie schnell ins Stadtzentrum von Stuttgart gelangen können. Ein idealer Wohnort für Menschen, die die Vorzüge der Natur schätzen und gleichzeitig die Annehmlichkeiten einer Stadt in der Nähe haben möchten. Hier können Sie entspannen, die frische Luft genießen und die Schönheit der Umgebung erleben.

Property ID: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 156.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. 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 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.

Property ID: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ralph Schenkel

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com