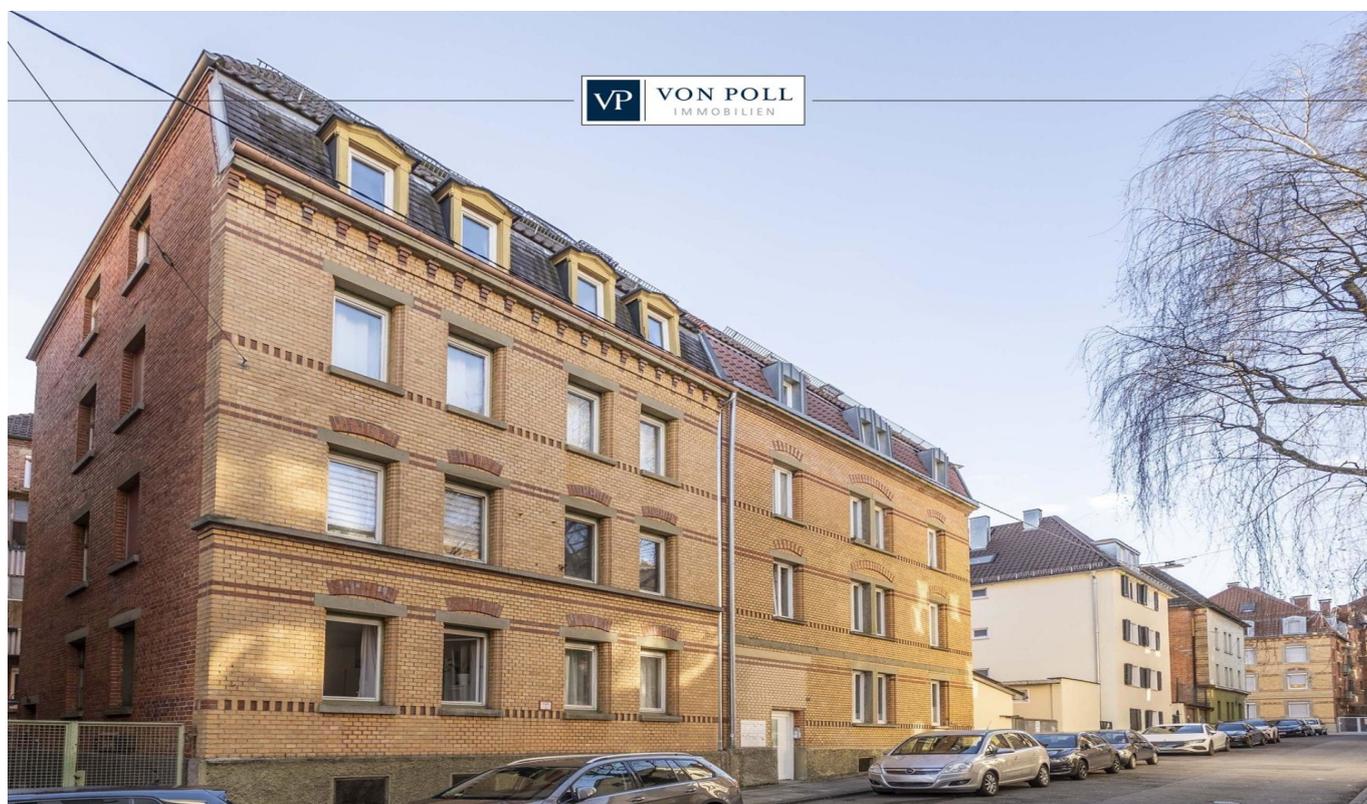


Stuttgart – Heslach

# Mehrfamilienhaus mit Charme in urbaner Lage

Número de propiedad: 24081037



PRECIO DE COMPRA: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 275 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 147 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24081037 - 70199 Stuttgart – Heslach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24081037 - 70199 Stuttgart – Heslach

## De un vistazo

Número de propiedad	24081037
Superficie habitable	ca. 275 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de mansarda
Habitaciones	15
Baños	5
Año de construcción	1927

Precio de compra	1.050.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie alquilable	ca. 275 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 24081037 - 70199 Stuttgart – Heslach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	358.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	05.11.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1927

Número de propiedad: 24081037 - 70199 Stuttgart – Heslach

## La propiedad



Número de propiedad: 24081037 - 70199 Stuttgart – Heslach

## La propiedad



Número de propiedad: 24081037 - 70199 Stuttgart – Heslach

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 24081037 - 70199 Stuttgart – Heslach

## Una primera impresión

Das hier angebotene voll vermietete Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1927 besticht durch seinen gepflegten Zustand und bietet mit seinen fünf Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von ca. 275 m<sup>2</sup> eine attraktive Kaufgelegenheit für Investoren und Kapitalanleger. Alle Wohneinheiten des Hauses sind effizient geschnitten und bieten eine abwechslungsreiche Mischung aus unterschiedlich großen Wohnungen. Dies sorgt für Flexibilität und könnte eine breite Mieterzielgruppe ansprechen. Die Raumhöhen und die großzügige Gestaltung der Wohnungen schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Ein Highlight der Immobilie sind die gut erhaltenen Dielenböden, die im ersten und zweiten Obergeschoss zu finden sind. Diese verleihen den Räumen einen zeitlosen Charme und sind pflegeleicht. Ergänzend dazu sind in den Küchenbereichen und Bädern langlebiges Linoleum oder Fliesen verlegt, was sowohl optisch ansprechend als auch funktional ist. Das Gebäude ist mit einer Etagenheizung ausgestattet, die den individuellen Heizbedarf der einzelnen Wohnungen optimal regelt. Dies ermöglicht den Bewohnern eine flexible und effiziente Steuerung ihrer Heizkosten. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, der durch kontinuierliche Instandhaltungsmaßnahmen erreicht wurde. Die solide Bausubstanz aus dem Jahre 1927 sorgt für ein angenehmes Wohnklima und minimiert den Sanierungsbedarf. Sowohl die Fassade als auch das Dach sind in einem guten Zustand und bedürfen aktuell keiner größeren Modernisierungsmaßnahmen. Sehr gerne laden wir Sie zu einem unverbindlichen Besichtigungstermin ein, damit Sie sich selbst einen Eindruck von diesem großartigen Angebot machen können.

Número de propiedad: 24081037 - 70199 Stuttgart – Heslach

## Todo sobre la ubicación

Der Stadtteil Heslach befindet sich im südlichen Teil von Stuttgart und gehört zum Bezirk Stuttgart-Süd. Heslach zeichnet sich durch seine perfekte Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Lage aus. Heslach ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Mit der Stadtbahn erreichen Sie in nur wenigen Minuten den Stuttgarter Hauptbahnhof und das Stadtzentrum, auch Buslinien verbinden Heslach schnell mit anderen Teilen der Stadt, sodass eine schnelle Mobilität gewährleistet ist. Die U-Bahn Haltestelle Bihlplatz befindet sich nur 2 Minuten zu Fuß entfernt. Für Autofahrer bieten die Bundesstraßen B14 und die Autobahnen A8 und A81 eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die Infrastruktur ist zudem hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem sorgen nahegelegene Spielplätze und das Stadtbad Heslach für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung und bieten Familien sowie Sportbegeisterten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Aktivität.

Número de propiedad: 24081037 - 70199 Stuttgart – Heslach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 358.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Número de propiedad: 24081037 - 70199 Stuttgart – Heslach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 Stuttgart  
E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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