

Stuttgart – Sillenbuch

\* 2,5-Zimmer-Wohnung mit großem Garten und  
flexiblem Hobbyraum \*

???????? ??????????: 21081025



???? ??????: 390.000 EUR • ??????????: ca. 84,3 m<sup>2</sup> • ??????????: 2.5

???????? ??????????: 21081025 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 21081025 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

?? ??? ??????

|                       |                                     |                          |   |
|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|
| ???????? ??????????   | 21081025                            | ????? ???????            | 390.000 EUR   |
| ????????????          | ca. 84,3 m <sup>2</sup>             | ????????????             | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????        | ???????????????? ??????             |                          |   |
| ?????????             | 2.5                                 |                          |   |
| ????????????? ???     | 1                                   | ?????????                | ???????   |
| ????????????          |                                     | ??????????????           |   |
| ????????????          | 1                                   |                          |   |
| ????? ??????????????  | 1993                                | ???????????????????????? | ca. 84 m <sup>2</sup>   |
| ?????? ?????????????? | 1 x ???????, 19000<br>EUR (???????) | ???????                  | ?????????, ??????   |

???????? ?????????: 21081025 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

????????????? ???????????

|  |                      |   |                             |
|--|----------------------|---|-----------------------------|
| ??????????<br>??????????                             | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????????  | VERBRAUCH                   |
| ????? ????????????                                   | ??????               | ????????<br>??????????????<br>??????????????                                    | 103.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>?????????? ??? | 08.04.2029           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                             | D                           |
| ????? ????????????                                   | ??????               | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1993                        |

???????? ??????????: 21081025 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 21081025 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 21081025 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 21081025 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

?? ?????????





???????? ?????????: 21081025 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 21081025 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 21081025 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

?? ?????????



VON POLL  
FINANCE

## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

**AKTUELLE ZINSEN**

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

2,87% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung 2,81% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener Sollzins | effektiver Jahreszins |
|-----------------|---------------------|-----------------------|
| 5 Jahre         | 2,82% p.a.          | 2,90% p.a.            |
| 10 Jahre        | 2,81% p.a.          | 2,87% p.a.            |
| 30 Jahre        | 3,28% p.a.          | 3,34% p.a.            |

Stand per 03.01.2025

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN







Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)



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

???????? ?????????: 21081025 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

?? ?????????



**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)



**VP VON POLL FINANCE**

**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

??????? ????????: 21081025 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

??? ?????? ???????????

Diese hochwertig ausgestattete 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines charmanten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1993. Die Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch sehr zentraler Lage von Stuttgart-Sillenbuch und verfügt über ca. 84,3 m<sup>2</sup> Nutzfläche nach DIN 277 bzw. 53,6 m<sup>2</sup> nach WoFIV. Von der Wohnungstüre gelangt man direkt in den langen, hellen Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und alle Räume im Erdgeschoss verbindet. Hier findet man auch eine klassisch-zeitlose Aufteilung vor: das Schlafzimmer und die Küche sind nach Süden ausgerichtet, so dass durch die Fenster gantztägig viel Licht in die Räume kommt und ein schöner Blick in den eigenen Garten freigegeben ist. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet und über den hellen Flur erreichbar. Das wohnliche Highlight bildet das geräumige Wohn- und Esszimmer mit seiner Süd-West-Ausrichtung und direktem Zugang zur übergroßen, teilüberdachten Terrasse und in den eigenen Garten. Im Wohn- und Esszimmer befindet sich auch die Verbindungstreppe in den Hobby-/Arbeits-/Gästeraum im Untergeschoss. Dieses Zimmer ist ebenfalls durch die leicht erhöhten Fenster gut belichtet, allerdings nicht in die Wohnflächenberechnung nach WoFLV mit eingeflossen. Von diesem Hobbyraum gelangen Sie direkt zu Ihrem Abstellraum und zu der gemeinschaftlichen Waschküche. In allen Wohnräumen (Flur, Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer sowie Hobbyraum) ist ein gepflegter, hochwertiger Teppichboden verlegt. In den Nassräumen (Küche und Bad) sind zeitlose, weiße Fliesen verlegt. Für Ihr Auto steht ein optionaler Garagen-Duplex-Stellplatz bereit, der für einen Preis von 19.000 € zusätzlich erworben werden kann. Diese Immobilie bietet eine hervorragende Möglichkeit für all jene, die Wert auf Qualität und Wohnkomfort legen. Eine Besichtigung ist definitiv zu empfehlen, um sich von den Vorzügen dieses Angebots persönlich zu überzeugen.

???????? ??????????: 21081025 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

????????????????? ??? ??????????

- Heizung: Gas-Zentralheizung inkl. Warmwasseraufbereitung (2013)
- Wärmeverteilung: Heizkörper in allen Räumen
- Fenster: abschließbare 2-fach Kunststoffisoliertglasfenster mit manuellen Rollläden
- Badezimmer: innenliegend mit Wanne und separater Dusche, Waschbecken und WC
- Küche: mit Einbauküche und platzsparender Schiebetüre
- Bodenbeläge: Küche und Bad mit Fliesen, Wohn- und Schlafräume mit Teppich
- Zimmertüren aus Holz und in hochwertiger Ausführung
- sehr großer Garten, liebevoll gepflegt und sehr schön angelegt
- große, teilüberdachte Terrasse
- zweiter Freisitz im geschützten Bereich des Gartens
- großer Hobbyraum / Arbeitszimmer / Gästezimmer mit Fenstern und Lichthöfen über das Wohnzimmer erreichbar
- zusätzlich: geschlossener Kellerraum (ca. 8 m<sup>2</sup>) und gemeinschaftliche Waschküche

???????? ??????????: 21081025 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

??? ??? ??? ????????????

Wohnen in Naturidylle Der südlich gelegene, beliebte Stadtbezirk Sillenbuch befindet sich auf Filderebene. Er ist der drittgrößte Stadtbezirk der Fildern und begeistert mit seinen umliegenden Wäldern. Die gute Infrastruktur in Sillenbuch bietet Kindergärten, Schulen, Restaurants und attraktive Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens in ihrer direkten Nähe. Des Weiteren befindet sich hier die Deutsch-Französische Grundschule. Der Stadtbezirk ist gut an das Stuttgarter Stadtbahnsystem eingebunden, sowie auch die Buslinien und die Oldtimerlinie 23 E. In wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Auto die Stuttgarter Innenstadt, den Flughafen und die Autobahn.

??????? ????????: 21081025 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 103.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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.



???????? ??????????: 21081025 - 70619 Stuttgart – Sillenbuch

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 ??????????????

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)