

Ditzingen-Hirschlanden – Ditzingen

# Gepflegte Dachgeschosswohnung mit sonnigem Balkon

CODICE OGGETTO: 24143018



PREZZO D'ACQUISTO: 240.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 69 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**CODICE OGGETTO: 24143018 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden – Ditzingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24143018 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden – Ditzingen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24143018	Prezzo d'acquisto	240.000 EUR
Superficie netta	ca. 69 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1974	Caratteristiche	Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 24143018 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden – Ditzingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo energetico	162.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.09.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Pellet	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

CODICE OGGETTO: 24143018 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden – Ditzingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24143018 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden – Ditzingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24143018 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden – Ditzingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24143018 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden – Ditzingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24143018 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden – Ditzingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24143018 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden – Ditzingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24143018 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden – Ditzingen

## La proprietà



### 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 150.000 €

**3,19% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,11% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,11% p.a.	3,19% p.a.
30 Jahre	3,43% p.a.	3,50% p.a.

Stand 04.11.2024

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

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

CODICE OGGETTO: 24143018 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden – Ditzingen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP www.von-poll.com

VP 07152 - 90 71 13 0 VP

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07152 - 90 71 13 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODICE OGGETTO: 24143018 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden – Ditzingen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24143018 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden – Ditzingen**

## Una prima impressione

Diese gemütliche Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur 3 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1974. Mit einer Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Auch für Kapitalanleger ist diese Immobilie interessant. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und einer offenen Küche mit Theke. Besonders hervorzuheben ist der Balkon mit Aussicht, der zum Entspannen einlädt und einen schönen Blick in die Umgebung bietet. Das große Tageslichtbad, viel Stauraum in den Dachschrägen und ein Außenstellplatz runden das Raumangebot ab. Die Ausstattungsqualität ist als Normal einzustufen, wobei die Immobilie 2015 zuletzt modernisiert wurde. Hier wurde eine neue Pelletzentralheizung eingebaut. Außerdem wurde die Wohnung im Jahr 2013 vollumfänglich modernisiert. Die Lage in einer ruhigen Sackgasse gewährleistet ein entspanntes Wohnen abseits vom Straßenlärm. Insgesamt bietet diese Wohnung mit ihren drei Zimmern, großem Tageslichtbad, offener Küche und Balkon mit Aussicht ein behagliches Zuhause für all jene, die auf der Suche nach einer gemütlichen Immobilie im Dachgeschoss sind. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**CODICE OGGETTO: 24143018 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden – Ditzingen**

## Tutto sulla posizione

In Ditzingen selbst finden Sie eine große Auswahl an kleinen Fachgeschäften oder Boutiquen. Ärzte wie auch Apotheken, Schulen und Kindergärten sind außerdem vorhanden. Des Weiteren bietet Ditzingen auch im Freizeitbereich einiges: die vielen Rad- und Fußwege in und um die Ortschaft lassen Radfahrern und Spaziergänger keine Wünsche offen. Restaurants, Gaststätten und Cafés runden das Ditzinger Angebot ab. Ditzingen liegt verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe der A81 und ermöglicht einen schnellen Anschluss in die umliegenden aber auch in die weiter entfernten Orte. Die Bundesstraße 295 führt direkt durch die Kernstadt - Stuttgart, Leonberg und Calw können somit gut erreicht werden. Durch den S-Bahn-Anschluss Ditzingens und die regelmäßigen Busverbindungen in die Teilorte, erreichen Sie auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln Stuttgart, Leonberg oder auch Ludwigsburg und Böblingen. Die Immobilie selbst befindet sich im Teilort Hirschlanden. Hirschlanden zeichnet sich durch seine ruhige und grüne Umgebung aus, die eine gute Balance zwischen Stadtleben und Natur bietet. Die Gemeinde hat eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

**CODICE OGGETTO: 24143018 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden – Ditzingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 162.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.



CODICE OGGETTO: 24143018 - 71254 Ditzingen-Hirschlanden – Ditzingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sven Koltz

---

Graf-Ulrich-Straße 6 Leonberg  
E-Mail: [leonberg@von-poll.com](mailto:leonberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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