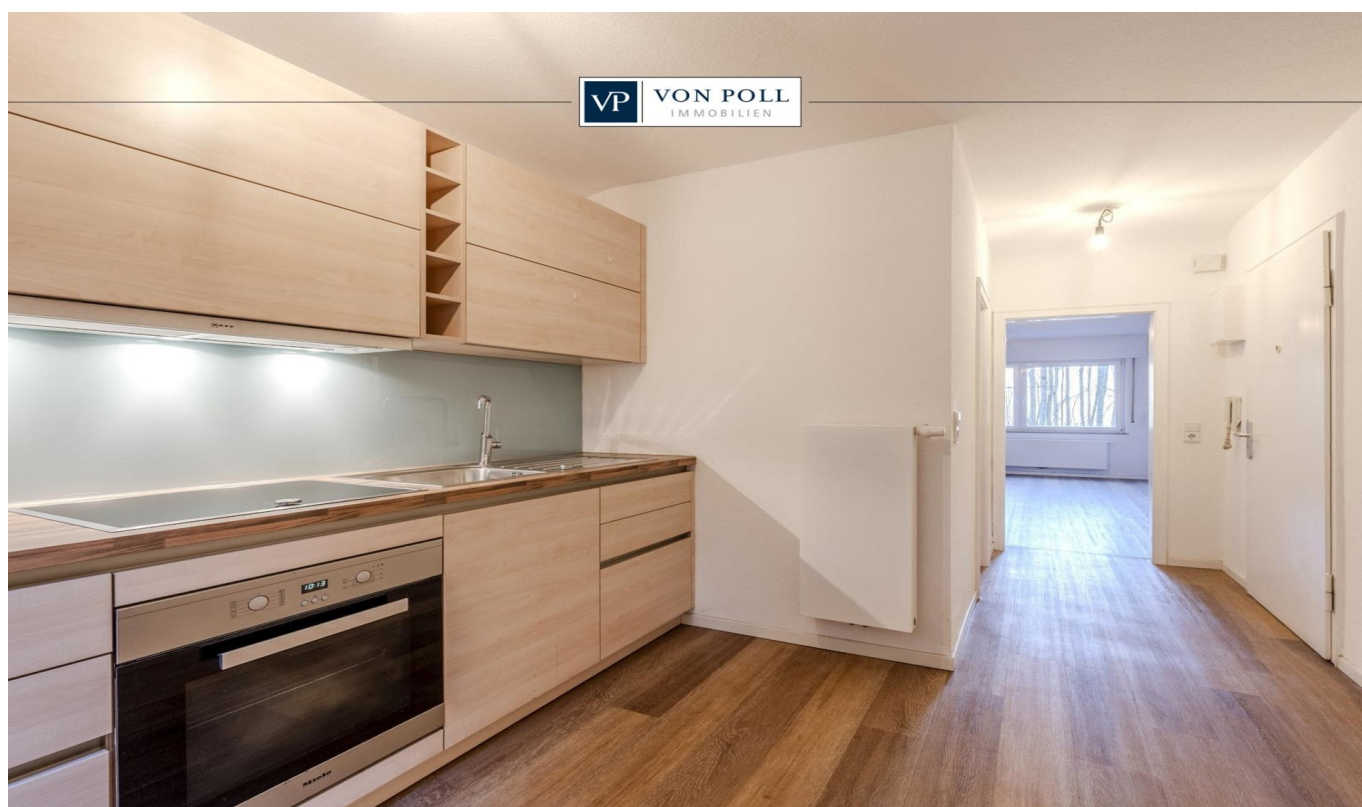


Stuttgart – Kaltental

# Kapitalanleger aufgepasst! Modernisierte 1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Gartennutzung

Número da propriedade: 24081034



PREÇO DE COMPRA: 139.000 EUR • ÁREA: ca. 36 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1

Número da propriedade: 24081034 - 70569 Stuttgart – Kaltental

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24081034 - 70569 Stuttgart – Kaltental

## Numa vista geral

|                       |                       |                             |   |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade | 24081034              | Preço de compra             | 139.000 EUR   |
| Área                  | ca. 36 m <sup>2</sup> | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 1                     |                             |   |
| Quartos               | 1                     |                             |   |
| Casas de banho        | 1                     | Tipo de construção          | Sólido  |
| Ano de construção     | 1962                  | Área útil                   | ca. 4 m <sup>2</sup>  |
|                       |                       | Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida                        |

Número da propriedade: 24081034 - 70569 Stuttgart – Kaltental

## Dados energéticos

|                                   |                                   |  |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Consumo energético final    |
| Fonte de Energia                  | Gás                               | Procura final de energia                                 | 139.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 01.05.2028                        | Classificação energética                                 | E                           |
| Aquecimento                       | Gás                               | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1962                        |

Número da propriedade: 24081034 - 70569 Stuttgart – Kaltental

## O imóvel





Número da propriedade: 24081034 - 70569 Stuttgart – Kaltental

## O imóvel



Número da propriedade: 24081034 - 70569 Stuttgart – Kaltental

## O imóvel





Número da propriedade: 24081034 - 70569 Stuttgart – Kaltental

## O imóvel





Número da propriedade: 24081034 - 70569 Stuttgart – Kaltental

## O imóvel



**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 da propriedade: 24081034 - 70569 Stuttgart – Kaltental

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24081034 - 70569 Stuttgart – Kaltental

## Uma primeira impressão

Diese modernisierte 1-Zimmer-Wohnung im Gartengeschoss bietet eine kompakte, aber gut geschnittene Wohnfläche von ca. 36 m<sup>2</sup> und ist ideal für Kapitalanleger, Singles oder Pendler, die eine zentrale Lage suchen. Die Wohneinheit befindet sich in einem 1962 erbauten Gebäude, das 2014 einer umfassenden Sanierung unterzogen wurde. Dies garantiert moderne Standards in Kombination mit dem soliden Charakter eines etablierten Baujahres. Der Eingangsbereich der Wohnung führt direkt in den großzügigen Wohn- und Schlafbereich. Die Raumaufteilung wurde so konzipiert, dass Wohnen und Schlafen geschickt in einem Raum kombiniert sind, um den vorhandenen Platz optimal zu nutzen. Die moderne Ausstattung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die neuwertige Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist, ist funktional in den Raum integriert. Sie bietet ausreichend Stauraum und ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet - perfekt für kulinarische Erlebnisse in den eigenen vier Wänden. Das Bad ist modern und mit allen notwendigen sanitären Einrichtungen ausgestattet. Es bietet alles für den täglichen Komfort. Die Etagenheizung sorgt zudem zu jeder Jahreszeit für angenehme Temperaturen. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die Terrasse auf der Rückseite des Hauses. Sie bietet ausreichend Platz und eignet sich perfekt als gemütlicher Außenbereich. Dank der umliegenden Büsche und Bäume ist die Terrasse gut vor Blicken geschützt und ermöglicht ungestörte Stunden im Freien. Insgesamt besticht diese Wohnung durch ihre praktische Raumaufteilung und ihre zentrale Lage. Mit einer Ausstattungsqualität, die einem modernen Wohngefühl entspricht und einer funktionalen Infrastruktur, die den Alltag erleichtert, bietet das Objekt eine überzeugende Wohnmöglichkeit. Eine Besichtigung dieser attraktiven Immobilie lohnt sich, um sich selbst von den Vorzügen zu überzeugen. Vereinbaren Sie mit uns einen Termin und lernen Sie diese interessante Wohnung persönlich kennen.

Número da propriedade: 24081034 - 70569 Stuttgart – Kaltental

## Tudo sobre a localização

Kaltental ist einer der südlichen Stadtteile Stuttgarts und verbindet über die Böblinger Straße direkt die Innenstadt mit dem benachbarten Stadtteil Vaihingen. Mit der Stadtbahnlinie U1 (Haltestelle Kaltental) ist man in ca. 10 Minuten am Marienplatz und somit schnell und bequem in der Innenstadt. Auch der Universitätscampus in Vaihingen ist gut zu erreichen: Nur eine S-Bahn-Station entfernt können Sie zwischen den Linien S1, S2, S3 und S11 wählen. Auch für Autofahrer ist Kaltental bestens angebunden. Über den Dachswald gelangt man in wenigen Minuten auf die Bundesstraße B14 und weiter zum Autobahnkreuz Stuttgart, was den Zugang zur A8 und A81 erheblich erleichtert. So umgeht man den dichten morgendlichen Berufsverkehr aus der Innenstadt und spart wertvolle Zeit - ein Vorteil, der besonders für Berufspendler attraktiv ist.



Número da propriedade: 24081034 - 70569 Stuttgart – Kaltental

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2028. Endenergiebedarf beträgt 139.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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.

Número da propriedade: 24081034 - 70569 Stuttgart – Kaltental

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 Estugarda  
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)