Stuttgart – Heslach

# Mehrfamilienhaus mit Charme in urbaner Lage

***Número de propiedad: 24081037***

**PRECIO DE COMPRA: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 275 m² • HABITACIONES: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 147 m²**

**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 m² |
| 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 m² |

**Número de propiedad: 24081037 - 70199 Stuttgart – Heslach**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Sistema de calefacción de una sola planta |
| Fuente de energía | Gas natural ligero |
| Certificado energético válido hasta | 05.11.2034 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 358.10 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | H |
| 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

**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 m² 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/(m²*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, diríjase a su persona de contacto:

Ralph Schenkel

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com