

Stuttgart – Bad Cannstatt

# \* Vollaustattete Dachgeschoss-Maisonette am Neckar \*

Número de propiedad: 25081004



PRECIO DE COMPRA: 154.800 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 29 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1.5

Número de propiedad: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

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

Número de propiedad: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## De un vistazo

Número de propiedad	25081004
Superficie habitable	ca. 29 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Piso	4
Habitaciones	1.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1903

Precio de compra	154.800 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 36 m <sup>2</sup>
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	108.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.05.2029	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1903

Número de propiedad: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La propiedad



Número de propiedad: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La propiedad



Número de propiedad: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La propiedad



Número de propiedad: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La propiedad



Número de propiedad: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La propiedad



Número de propiedad: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La propiedad



### 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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN








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)

Número de propiedad: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Una primera impresión

In sehr zentraler Lage von Stuttgart-Bad Cannstatt befindet sich diese gepflegte und reizende Dachgeschossmaisonette mit hochwertigen und zeitlosen Schreiner-Einbaumöbeln. Die erste Ebene gestaltet sich sehr offen mit dem Wohn- und Essbereich, der hellen Diele und einer halboffenen Küche. Nur das Tageslichtbad mit Badewanne und WC hat eine Türe. Insgesamt stehen hier ca. 28,6 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Die zweite Ebene, welche sich als Galerie zum Wohnraum öffnet, wird über eine platzsparende Einschubtreppe erreicht. Auf einer Grundfläche von über 16 Quadratmetern gibt es reichlich Platz für einen offenen Schlafbereich. Neben einem Selbstbezug ist auch eine Vermietung als vollmöbliert und ausgestattetes Apartment für ca. 1.150 € / Monat inklusive Nebenkosten (= warm) denkbar. Haushaltsgegenstände wie Küchenausstattung, Besteck und Geschirr sowie ein kleines Sofa und ein Bett sind schon vorhanden und im Kaufpreis enthalten.

Número de propiedad: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Detalles de los servicios

- Boden: pflegeleichtes Korklaminat
- 2-fach Holzfenster mit Rollläden
- Tageslichtbad mit Wanne, Duschtrennung aus Glas, WC und Waschbecken
- Einbauküche mit Spüle, Herd, Backofen und Kühlschrank
- Einbaumöbel von Schreinerhand (2014):
  - \_ Garderoben- / Kleiderschrank
  - \_ freistehende Kommode
  - \_ Wohnzimmerkommoden (6,2 Meter)
  - \_ Kommode / Schrank auf Schlafebene
- Haushaltsgegenstände wie Küchenausstattung, Geschirr, Besteck, Mülleimer, Sofa, Kleinmöbel und Bett mit Matratze
- Kellerabteil
- gemeinschaftliche Münzwaschmaschine im Keller

Número de propiedad: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Todo sobre la ubicación

Der Stadtteil Neckarvorstadt gehört dem Stuttgarter Stadtbezirk Bad Cannstatt an. Aufgrund seiner guten Infrastruktur zählt er zu den attraktiven Wohnlagen Cannstatts und zieht immer mehr Bewohner an. Von Cafés, Restaurants, Bars und Kneipen bis hin zu dem Neckarufer hat dieser Stadtteil noch viele weitere Freizeitmöglichkeiten. Die „Wilhelma“, der zoologische-botanische Garten Bad Cannstatts, ist ein beliebter Ort an dem Leute aus ganz Deutschland gerne ihre Freizeit verbringen. Besonders sehenswert ist auch der Rosensteinpark mit dem Schloss Rosenstein. Dies ist ein beliebter Treffpunkt zum Picknicken, Entspannen, Spazieren und ideal für erholsame Ruhepausen im Grünen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheken und mehrere Kindergärten und Schulen befinden sich direkt vor Ort und in den benachbarten Stadtteilen. Bad Cannstatt ist bekannt für den Cannstatter Wasen, die Mercedes-Benz-Arena, die Hans-Martin-Schleyer-Halle und die Porschearena. Weitere Sehenswürdigkeiten wie das Stadtmuseum und der Kurpark befinden sich ebenfalls in Bad Cannstatt. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch mehrere Stadtbahnhaltestellen gegeben. Die Linien, die hier verkehren, ermöglichen es in kürzester Zeit den Hauptbahnhof, den Flughafen und die Innenstadt unkompliziert und schnell zu erreichen.

Número de propiedad: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 108.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

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)