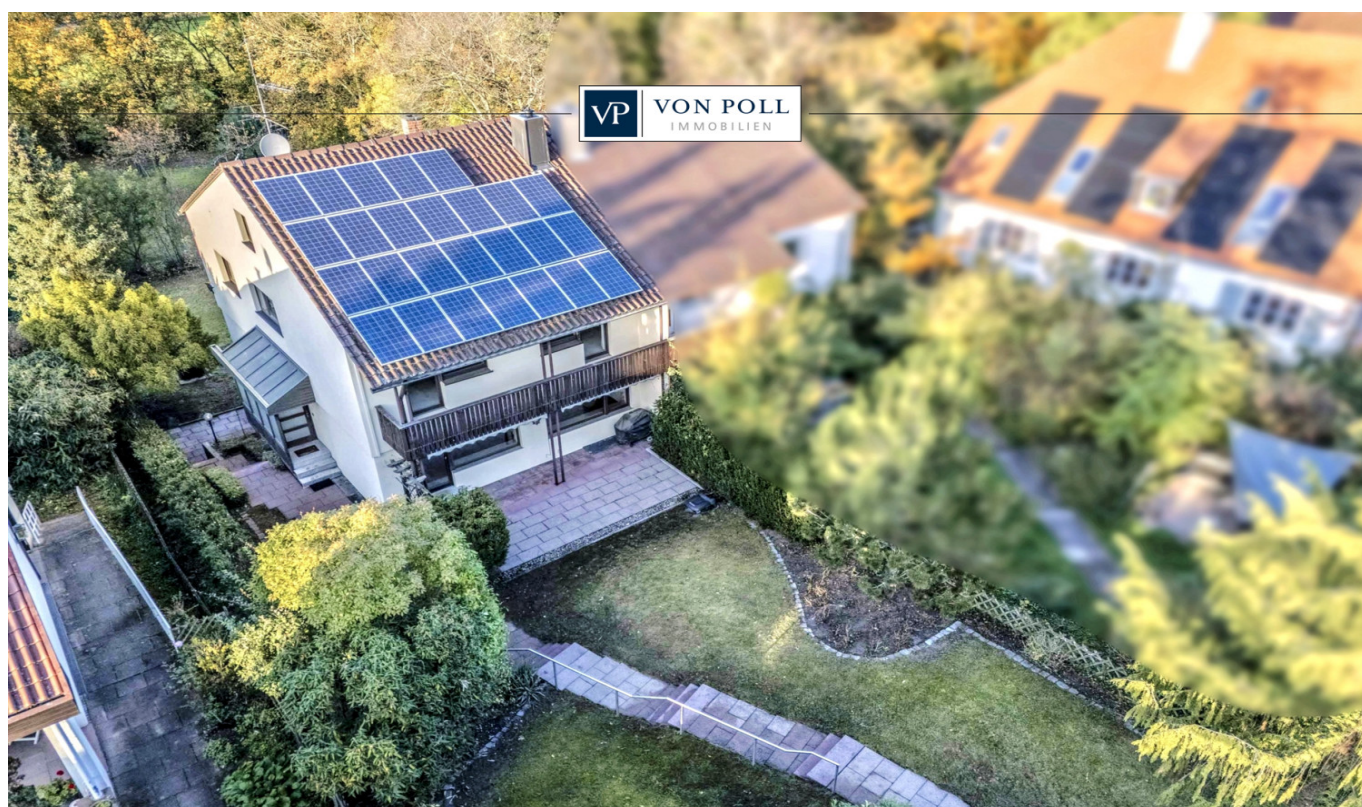


Stuttgart – Weilimdorf

* Energieeffizient und familienfreundlich: Großzügige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung *

Número da propriedade: 24081028



PREÇO DE COMPRA: 978.000 EUR • ÁREA: ca. 220 m² • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 809 m²

Número da propriedade: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilmendorf

Numa vista geral

Número da propriedade	24081028
Área	ca. 220 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	9
Quartos	6
Casas de banho	3
Ano de construção	1964
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	978.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	43.14 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	30.10.2034	Classificação energética	A
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1964

Número da propriedade: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

O imóvel



Número da propriedade: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

O imóvel



Número da propriedade: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

O imóvel



Número da propriedade: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

O imóvel



Número da propriedade: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

O imóvel



Número da propriedade: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

O imóvel



Número da propriedade: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

O imóvel



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



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

Número da propriedade: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

O imóvel



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN

BELLEVUE
Best Property
Agents
2025

FOCUS
TOP
NATIONALER
ARBEITGEBER
2025
von Poll Immobilien

Capital
MARKTER-KOMPASS
2024/2025
Top-Makler Stuttgart
★★★★★
Hochkarriere für
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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/stuttgart

Número da propriedade: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Uma primeira impressão

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1964 besticht nicht nur durch ihr sonniges Grundstück und den liebevoll angelegten Garten, sondern auch durch ihre Lage direkt gegenüber einem idyllischen Naturschutzgebiet. Die ca. 220 m² Wohnfläche verteilen sich auf neun Zimmer und drei Bäder und bieten viel Platz für eine Familie mit individuellen Gestaltungswünschen. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem praktischen Windfang und einer großzügigen Diele, von der aus Sie alle Räume erreichen. Die Küche bietet ausreichend Platz für eine funktionale Einrichtung und hat direkten Zugang zum Esszimmer, an das sich ein Balkon mit Blick in den rückwärtigen Garten anschließt. Das sonnige Wohnzimmer ist das Herzstück dieser Etage, ideal für entspannte Abende oder gesellige Runden. Von hier aus gelangt man auf die Südterrasse, die zusätzlichen Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. Ein Gäste-WC rundet den Wohnkomfort ab. Das Obergeschoss ist der privaten Nutzung vorbehalten: Das Elternschlafzimmer verfügt über ein angrenzendes Bad-en-Suite mit Dusche, Waschtisch, Bidet, WC und Fenster; Privatsphäre und Komfort sind somit bestens gewährleistet. Zwei Kinderzimmer bieten individuelle Rückzugsmöglichkeiten. Von beiden Zimmern gelangt man auf den gemütlichen Südbalkon. Ein Kinderbad mit Tageslicht ist perfekt auf die Bedürfnisse einer Großfamilie abgestimmt. Neben einer Dusche gibt es eine Badewanne, einen Doppelwaschtisch und ein WC. Das Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche um ein weiteres Wohn-, Spiel- oder Arbeitszimmer sowie ein Schlaf- oder Gästezimmer. Ein separates WC vervollständigt das Raumangebot. Im Gartengeschoss befindet sich eine vollwertige Einliegerwohnung mit separatem Zugang, ideal für Gäste, Familienangehörige, als Home-Office oder zur externen Vermietung. Sie besteht aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad. Neben dem Wohnbereich befinden sich im Untergeschoss praktische Nutzflächen: ein Flur, ein Vorratsraum und der Heizungsraum. Im Jahr 2023 wurde das Haus umfassend modernisiert. Die alte Heizungsanlage wurde durch eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine leistungsstarke Photovoltaikanlage ersetzt. Eine 22 kW Wallbox in der Doppelgarage ermöglicht das komfortable Laden von Elektrofahrzeugen. Zusätzlich gibt es Platz für Fahrräder und Gartengeräte. Die gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Mit ihrer großen Wohnfläche und der flexiblen Nutzungsmöglichkeit der Einliegerwohnung bietet sie hohen Komfort und vielfältige Möglichkeiten für die ganze Familie.

Número da propriedade: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Detalhes do equipamento

- PV Anlage 24 kWh-Peak
- Einspeisevergütung bis 2030: 39 cent / kWh
- 22kW Wallbox in Garage
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (2023)
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Teppich
- Fenster: 2-fach Holz-Iso-Fenster mit manuellen Rollläden
- je ein Gäste-WC im Erd- und Dachgeschoss
- zwei Tageslichtbäder im Obergeschoss
- ein Duschbad im Gartengeschoss (Einliegerwohnung)
- Einliegerwohnung mit separatem Zugang

Número da propriedade: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Tudo sobre a localização

Der Stadtteil Weilimdorf gehört dem gleichnamigen Stuttgarter Stadtbezirk an. Aufgrund der guten Infrastruktur zählt der Stadtteil zu einer bevorzugten Wohnlage in Stuttgart. Weilimdorf ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr von Stuttgart angeschlossen; die Stadtmitte, der Hauptbahnhof und der Flughafen von Stuttgart können daher problemlos und schnell erreicht werden. Im nahen Umfeld befinden sich mehrere Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken. In Weilimdorf befindet sich außerdem eines der attraktivsten und vielfältigsten Nebenzentren von Stuttgart. Nicht nur Läden für den täglichen Bedarf, sondern auch viele Spezialgeschäfte machen das Einkaufen zum Erlebnis. Das Haus liegt direkt gegenüber eines idyllischen Naturschutzgebietes, das zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung in der Natur einlädt. Viele verschiedene Sport- und Kulturveranstaltungen stehen als Freizeitangebote in direkter Umgebung zur Auswahl. In etwa 15 Minuten erreicht man den Höhenpark Killesberg und das im Sommer sehr gut besuchte Höhenfreibad am Killesberg.

Número da propriedade: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 43.14 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Pessoa de contacto

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

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

E-Mail: stuttgart@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com