

Ostfildern – Scharnhausen

# Licht & Raum auf zwei Ebenen – Maisonette-Wohnung mit eigenem Garten und zwei Garagen!

Número da propriedade: 25079049



PREÇO DE COMPRA: 429.000 EUR • ÁREA: ca. 106 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5

Número da propriedade: 25079049 - 73760 Ostfildern – Scharnhausen

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

Número da propriedade: 25079049 - 73760 Ostfildern – Scharnhausen

## Numa vista geral

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Número da propriedade  | 25079049    |
| Área                   | ca. 106 m²  |
| Piso                   | 1           |
| Quartos                | 4.5         |
| Quartos                | 3           |
| Casas de banho         | 2           |
| Ano de construção      | 1993        |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 429.000 EUR                                                                 |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernização / Reciclagem   | 2022                                                                        |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25079049 - 73760 Ostfildern – Scharnhausen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 95.00 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 11.11.2034          | Classificação energética                                 | C                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2022                              |

Número da propriedade: 25079049 - 73760 Ostfildern – Scharnhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25079049 - 73760 Ostfildern – Scharnhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25079049 - 73760 Ostfildern – Scharnhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25079049 - 73760 Ostfildern – Scharnhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25079049 - 73760 Ostfildern – Scharnhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25079049 - 73760 Ostfildern – Scharnhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25079049 - 73760 Ostfildern – Scharnhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25079049 - 73760 Ostfildern – Scharnhausen

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

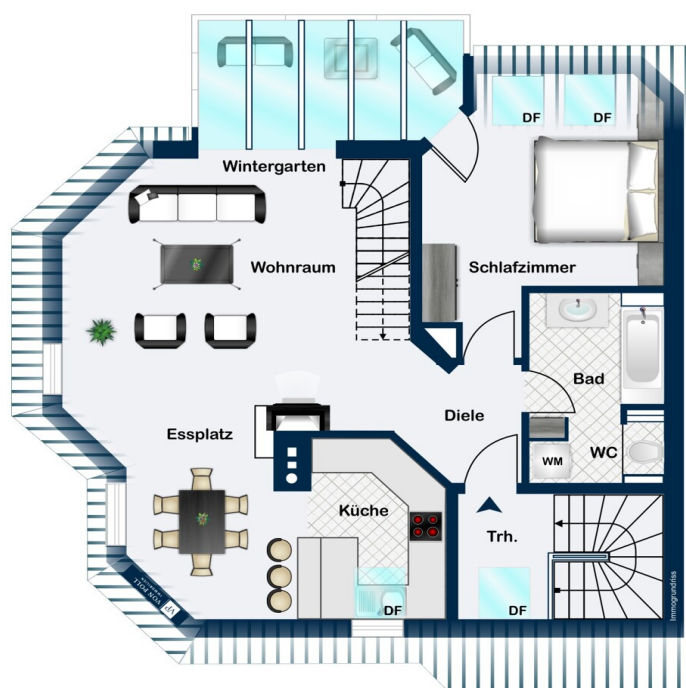
VP VON POLL  
IMMOBILIEN

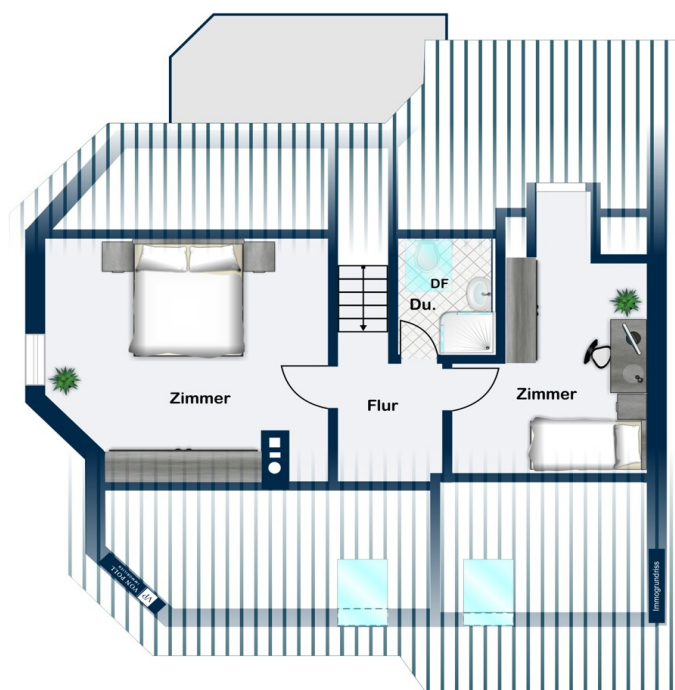
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número da propriedade: 25079049 - 73760 Ostfildern – Scharnhausen

## 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: 25079049 - 73760 Ostfildern – Scharnhausen

## Uma primeira impressão

Diese außergewöhnlich gepflegte Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 106 m² erstreckt sich über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss eines sehr gepflegten Zweifamilienhauses aus dem Jahr 1992. Sie überzeugt durch ein harmonisches Raumkonzept, lichtdurchflutete Wohnbereiche und eine ruhige, naturnahe Lage – ideal für alle, die besonderen Wohnkomfort mit einem Gefühl von Privatsphäre verbinden möchten.

Der Zugang erfolgt über das sehr gepflegte Treppenhaus, wodurch sich der Haus-im-Haus-Charakter dieser Wohnung besonders angenehm hervorhebt. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus nur zwei Parteien und sorgt für ein harmonisches Miteinander.

In der Wohnung erwarten Sie helle, offene Wohnräume, die durch große Fensterflächen und den geschmackvollen Wintergarten ein einzigartiges Wohnambiente schaffen. Der Wohn- und Essbereich wirkt durch die hohe Lichtdurchflutung besonders freundlich und einladend. Ein gemütlicher Kaminofen sorgt an kühlen Tagen für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre.

Der verglaste Wintergarten erweitert den Wohnraum elegant und bietet einen idealen Platz für eine Leseecke oder einfach zum Entspannen mit Blick ins Grüne. Dank der integrierten Beschattung bleibt das Raumklima auch im Sommer angenehm.

Insgesamt bietet die Maisonette drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Zwei Badezimmer – jeweils eines pro Etage – bieten Komfort und Flexibilität im Alltag.

Ein besonderes Plus ist der beheizte Kellerraum mit Strom-, Wasser- und Internetanschluss, der sich ideal als Hobbyraum, Homeoffice oder Fitnessbereich nutzen lässt.

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist ihre außergewöhnlich gepflegte Gesamterscheinung: Die Räumlichkeiten sind in hervorragendem Zustand und strahlen eine warme, einladende Atmosphäre aus.

Der eigene Gartenanteil mit Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Hier genießen Sie Ruhe und Grünblick – ein echtes Stück Lebensqualität, fernab von Durchgangsverkehr in einer Sackgasse gelegen.

Für Ihren Fuhrpark stehen zwei Garagenstellplätze zur Verfügung, die auch für Zweiräder

oder zusätzliche Lagerfläche genutzt werden können.

Die Heizungsanlage des Hauses wurde 2022 erneuert, was zu einem effizienten und modernen Energiehaushalt beiträgt.

Diese Maisonette vereint Helligkeit, Komfort und gepflegtes Wohnen auf zwei Ebenen. Der Wintergarten, der Kaminofen und der eigene Garten schaffen ein außergewöhnlich behagliches Wohngefühl – ideal für Paare oder Familien, die Wert auf ein stilvolles Zuhause in ruhiger Lage legen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern.

Número da propriedade: 25079049 - 73760 Ostfildern – Scharnhausen

## Detalhes do equipamento

- Außergewöhnliches Raumdesign
- Lichtdurchfluteter Wohnräume
- Kaminofen im Wohnbereich
- Zwei Bäder
- Verglaster Wintergarten mit Beschattungsmöglichkeit
- Eigener Gartenanteil mit Terrasse
- Zwei Garagenstellplätze
- Zweiparteien-Haus mit sehr harmonischer Eigentümergemeinschaft
- Beheizter Keller mit Internet-, Strom- und Wasseranschluss
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Naturnah, Blick ins Grüne
- Sackgasse - kein Durchgangsverkehr
- Neue Heizung aus dem Jahr 2022

Número da propriedade: 25079049 - 73760 Ostfildern – Scharnhausen

## Tudo sobre a localização

Ostfildern überzeugt als lebenswerte Stadt mit rund 39.800 Einwohnern, die durch ihre ausgewogene Altersstruktur und die Nähe zu Stuttgart eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen bietet. Die exzellente Infrastruktur mit moderner Gesundheitsversorgung, vielfältigen Bildungseinrichtungen und hervorragender Verkehrsanbindung, inklusive schneller Erreichbarkeit des Flughafens Stuttgart, schafft ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld, besonders attraktiv für Familien.

Der Stadtteil Scharnhausen besticht durch familienfreundliche Strukturen, eine grüne, ruhige Umgebung und moderne Neubauten. Die Nähe zu Stuttgart und Esslingen sowie die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel machen Scharnhausen zu einem angenehmen Wohnort mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zum Scharnhauser Park mit dessen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten erhöht zusätzlich die Attraktivität dieser Lage.

Kindergärten und Grundschulen wie die Wasenäckerschule sind in wenigen Gehminuten erreichbar, weiterführende Schulen und Sporteinrichtungen bequem mit Bus oder Fahrrad. Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten liegen ebenfalls in der Nähe. Zahlreiche Spielplätze, Parks und Sportvereine bieten Erholung und Gemeinschaft. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien und den S-Bahnhof Scharnhauser Park gewährleistet.

Scharnhausen in Ostfildern bietet damit ein sicheres, naturnahes und urban gut angebundenes Zuhause, das Familien eine hohe Lebensqualität und besten Komfort bietet.

Número da propriedade: 25079049 - 73760 Ostfildern – Scharnhausen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25079049 - 73760 Ostfildern – Scharnhausen

## Pessoa de contacto

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

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

E-Mail: [esslingen@von-poll.com](mailto:esslingen@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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