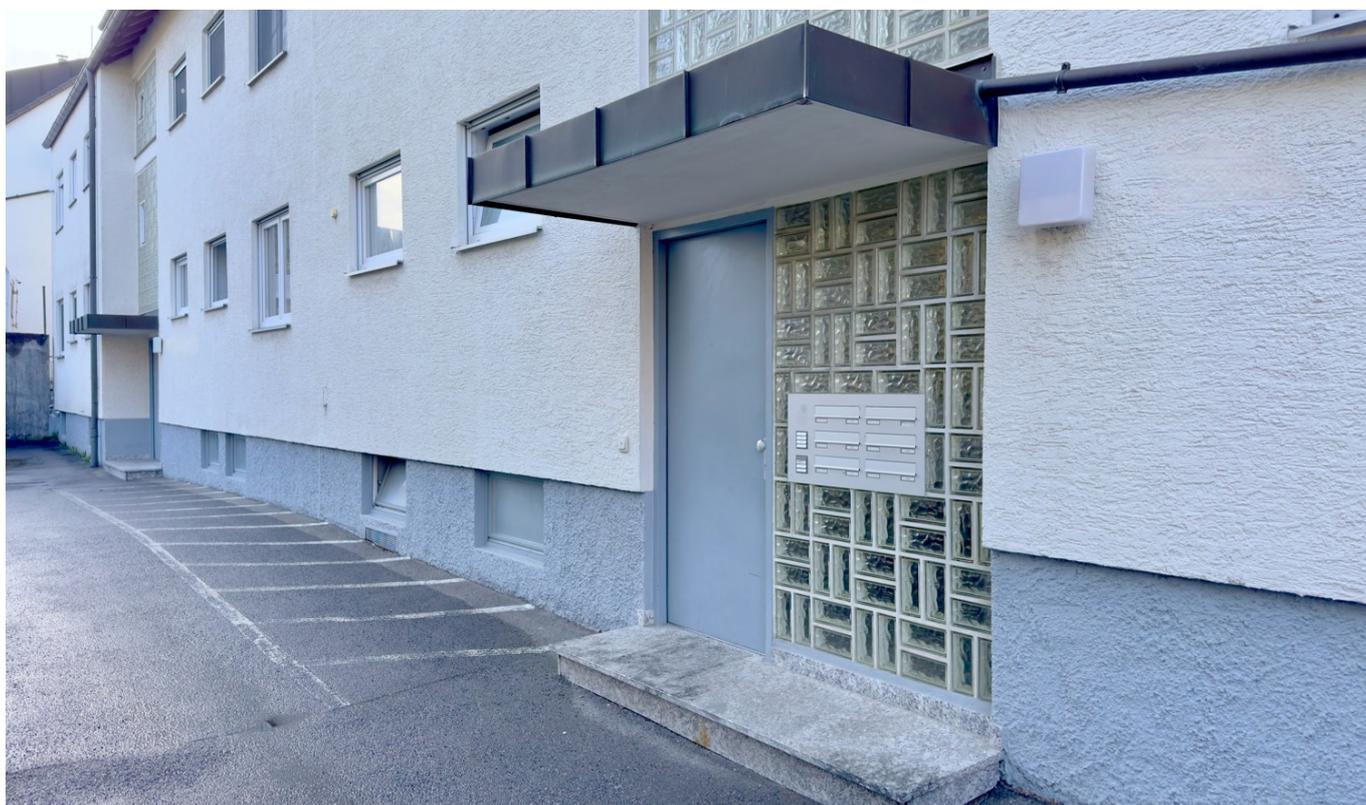


Stuttgart – Degerloch

# Gepflegte Wohnung mit Balkon und Stellplatz in kleiner Wohneinheit

CODE DU BIEN: 25364011



PRIX D'ACHAT: 204.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 63,31 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25364011
Surface habitable	ca. 63,31 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1969
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	204.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2008
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 6 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	128.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.07.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## La propriété



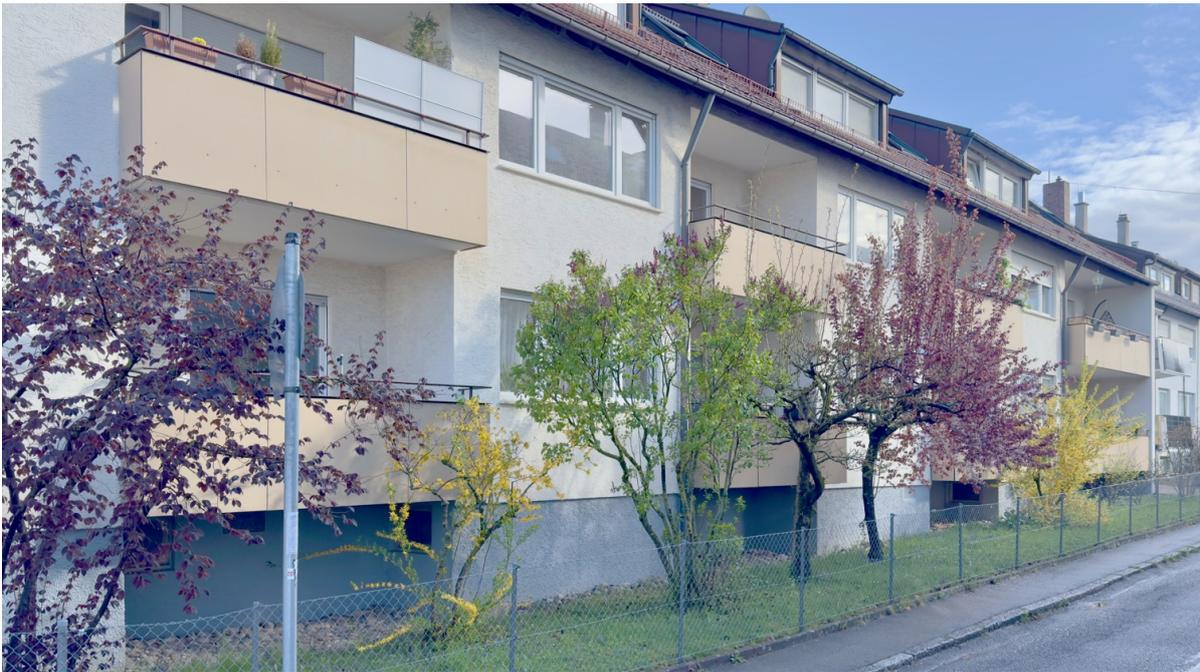
CODE DU BIEN: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

# La propriété

## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN  
Bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,54% p.a.**

effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,46% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,49% p.a.	3,59% p.a.
10 Jahre	3,46% p.a.	3,54% p.a.
30 Jahre	4,06% p.a.	4,15% p.a.

Stand 01.04.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima

www.von-poll-finance.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

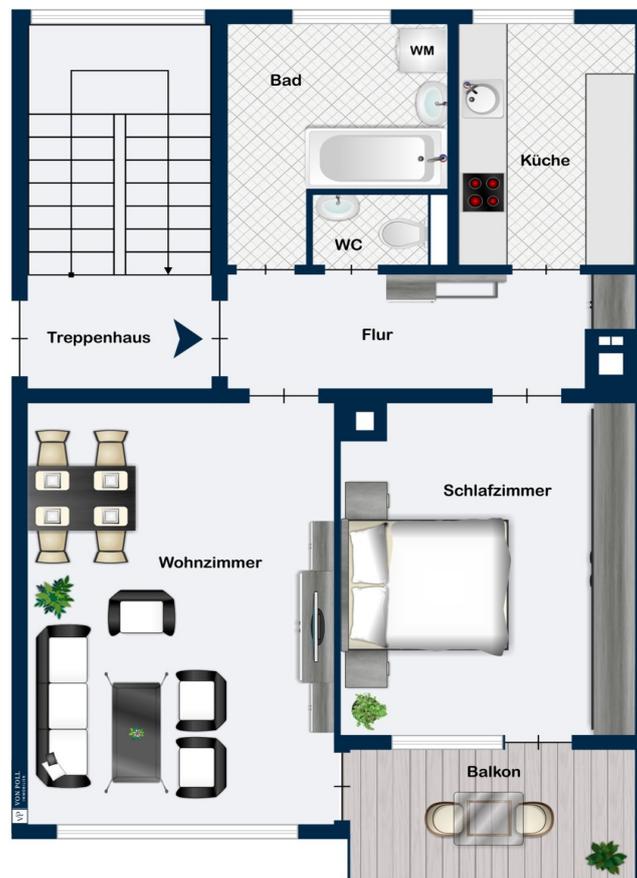
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie persönlich und individuell zu beraten.  
**T.: 07021 - 50 44 88 0**

Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## Une première impression

Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit lediglich 6 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1969 befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Umgebung. Die lichtdurchfluteten 2 Zimmer verteilen sich auf geräumige 63 Quadratmeter und bieten ausreichend Platz für Paare oder Singles. Der Balkon ist nach Süden ausgerichtet. Die Wohnung im 1.OG erreichen Sie über ein gepflegtes Treppenhaus. Die schmale Diele verbindet alle Zimmer miteinander. Das Wohn- und Esszimmer besticht durch Helligkeit und Freundlichkeit und gewährt Zugang zum Balkon. Das Schlafzimmer ist geräumig und bietet genug Platz für einen großen Kleiderschrank. Das Tageslicht-Badezimmer ist mit einer Dusch/Badewanne und einem Einzelwaschbecken ausgestattet. Das WC wurde saniert. Die Einbauküche wurde im Jahr 2010 eingebaut und ist Teil des Kaufangebotes. Alle Räume sind mit Rollläden ausgestattet. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerabteile, eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche/Trockenraum sowie der Heizungskeller mit einer auf Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2008. Die Wohnung verfügt über 2 Kellerräume. Ein KFZ-Stellplatz direkt vor dem Haus rundet das Kaufangebot ab. Gerne laden wir Sie zu einem persönlichen Beratungstermin ein, um Ihnen die Wohnung näher vorzustellen.

CODE DU BIEN: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## Tout sur l'emplacement

Stuttgart-Degerloch ist ein Stadtbezirk im Süden der Landeshauptstadt Stuttgart in Baden-Württemberg. Er liegt auf der Filderebene, etwa 200 bis 300 Meter über dem Stuttgarter Talkessel, was ihm eine exponierte Höhenlage verleiht. Der Bezirk gehört zu den gefragteren Wohnlagen Stuttgarts und ist geprägt von einer Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnahen Flächen. Degerloch grenzt im Norden an die Stadtbezirke Stuttgart-Süd und Stuttgart-Dachswald, im Osten an Stuttgart-Hoffeld sowie im Süden an Möhringen und Fasanenhof. Im Westen schließt sich der Stadtbezirk Vaihingen an. Durch die gute Anbindung mit der Stadtbahn (u.a. Linien U5, U6, U8, U12) sowie die Nähe zur B27 und zur A8 ist Degerloch verkehrstechnisch gut erschlossen. Zudem befindet sich hier die Endstation der bekannten Zahnradbahn „Zacke“, die Degerloch mit dem Talkessel verbindet. Der Stadtbezirk ist überwiegend von Wohngebieten geprägt, bietet aber auch eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztlicher Versorgung. Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Grünflächen, Wälder und Naherholungsgebiete aus, wie z. B. den Wald am Dornhaldenfriedhof oder die Nähe zum Fernsehturm.

CODE DU BIEN: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 25364011 - 70597 Stuttgart – Degerloch

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Krohe

---

Marktstraße 52 Kirchheim unter Teck

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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