

Stuttgart – Weilimdorf

# Familienfreundliches Reiheneckhaus mit Garten

Property ID: 22081015



LIVING SPACE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 280 m<sup>2</sup>

Property ID: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

## At a glance

Property ID	22081015
Living Space	ca. 126 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5.5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1957
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2006
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 46 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	313.04 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.07.2032	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1957

Property ID: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

## The property



Property ID: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

## The property



Property ID: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

## The property



Property ID: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

## The property





Property ID: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

## The property



Property ID: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

## The property



Property ID: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

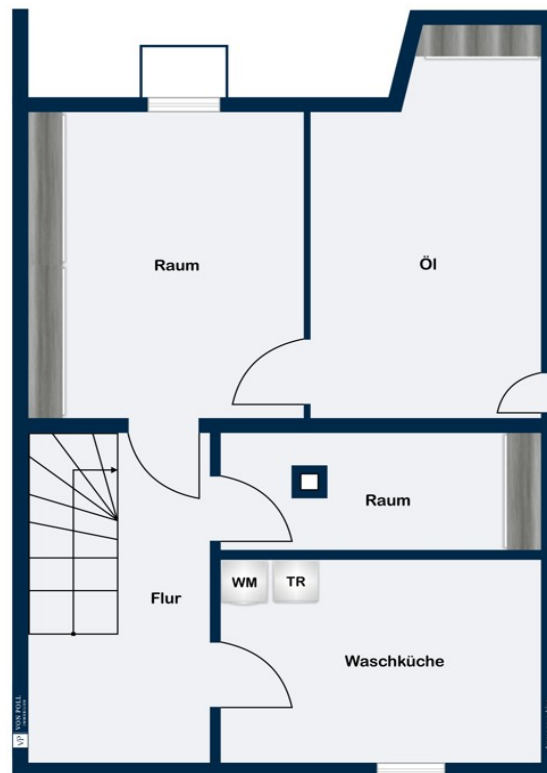
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

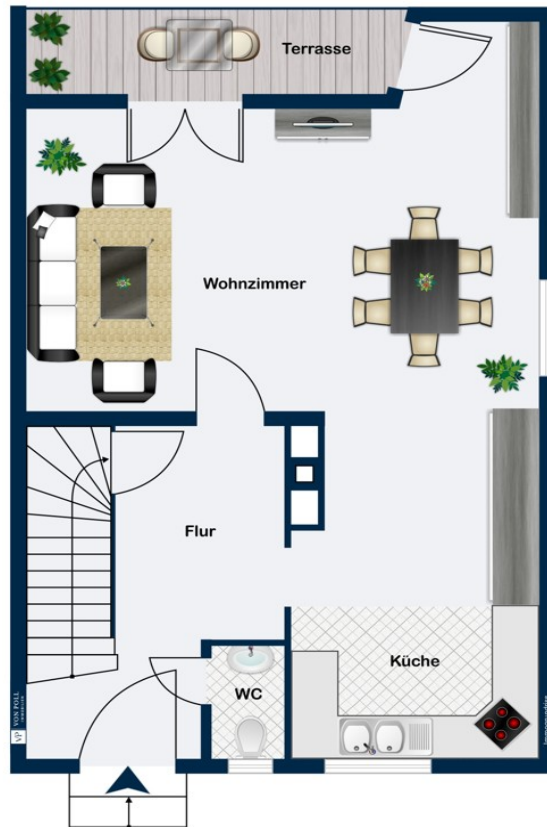
T.: 0711 - 24 83 749 0

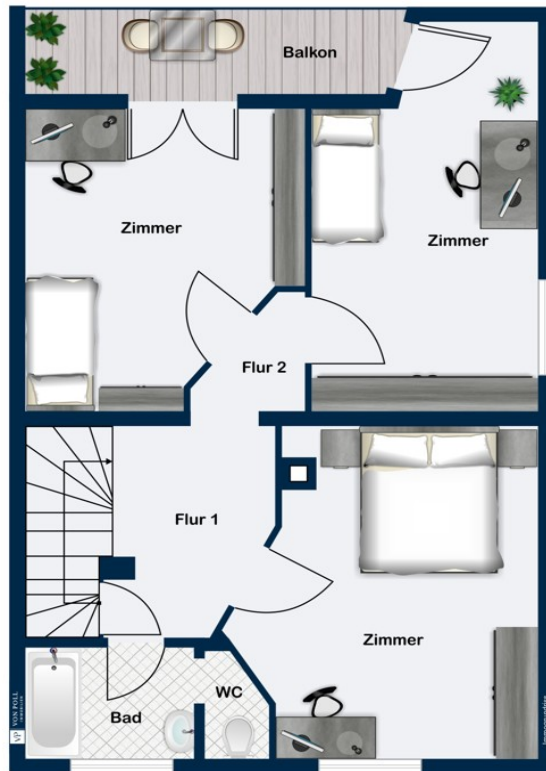
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

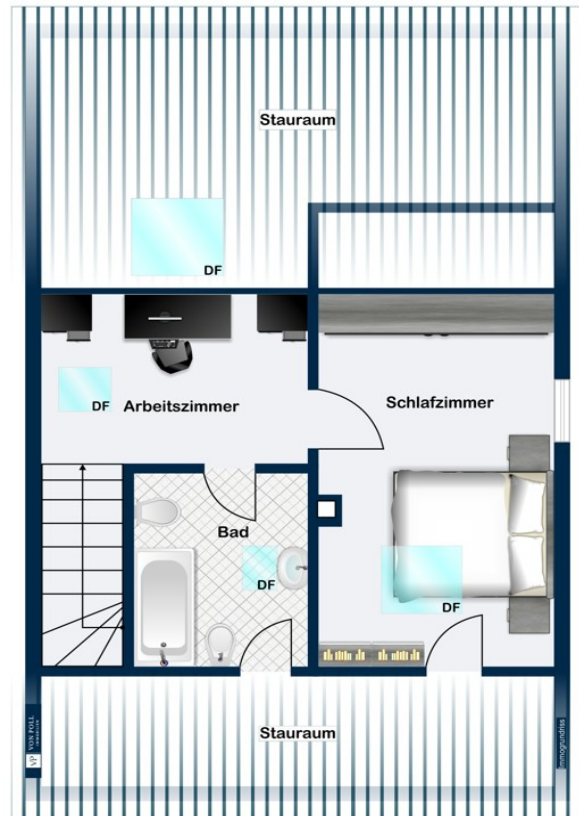
Property ID: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

## A first impression

In einem ruhigen Wohngebiet von Weilimdorf befindet sich das durch uns zum Verkauf kommende Reiheneckhaus mit pflegeleichtem Garten und einer Garage, über die Sie trockenen Fußes ins Haus gelangen. Die Wohnfläche des Reiheneckhauses verteilt sich auf circa 126 Quadratmeter und bietet mit 5,5 Zimmern Platz für die Familie. Über die Diele im Erdgeschoss, mit Garderobe, erreichen Sie das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Zugang auf die Terrasse / Wintergarten und den pflegeleichten Garten. Eine offene Küche mit Verbindung zum Essbereich rundet diese Ebene ab. Im Obergeschoss erwarten Sie drei ruhige Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon mit Blick in den Garten sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Toilette. Im Dachgeschoss befindet sich das große Elternschlafzimmer und ein modernes, großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne. Hier findet sich auch Platz für ein Arbeitszimmer. Ein Highlight: Die Kellerräume können sie direkt über die Garage oder über das innenliegende Treppenhaus begehen.



Property ID: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

## All about the location

Das familienfreundliche Reiheneckhaus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet mit tollem Blick in den großen Garten im Stadtteil Bergheim, der zu Stuttgart-Weilimdorf gehört. Wald- und Naherholungsgebiete sind sehr schnell erreicht und die gute Infrastruktur machen Stuttgart-Weilimdorf zu einem begehrten Wohnstandort. Es sind alle Schulformen von Grundschule bis hin zum Gymnasium vor Ort. Durch die gute Anbindung an den ÖPNV mit S-Bahn, Stadtbahn und Bus ist Weilimdorf aus der ganzen Region schnell und gut zu erreichen. Sämtliche kulturelle Einrichtungen und das Stuttgarter Zentrum sind nur 8 Kilometer entfernt. Die nächstliegende Anbindung an die A81 ist circa 7 Kilometer entfernt.

Property ID: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 313.04 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. 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.

Property ID: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 Stuttgart  
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)