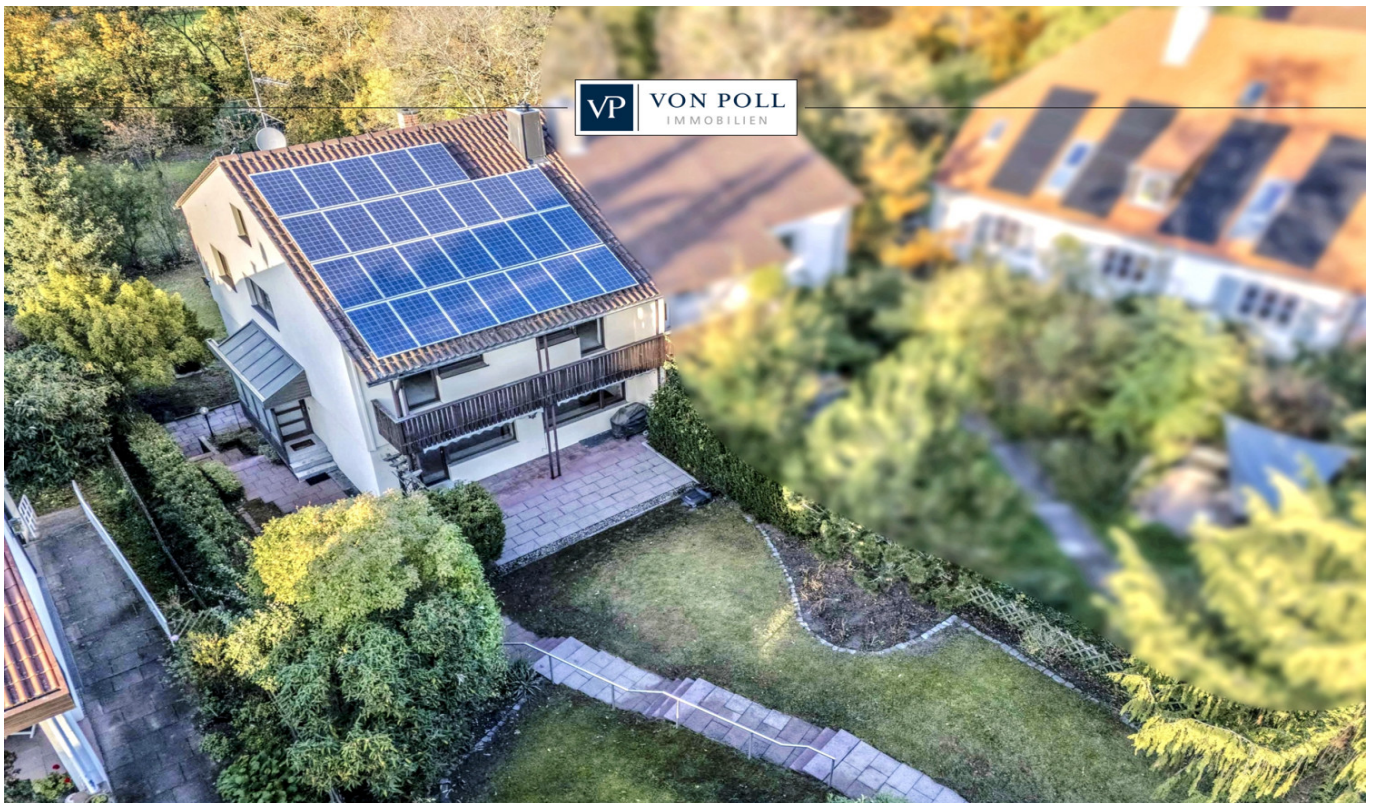


Stuttgart – Weilimdorf

* Energieeffizient und familienfreundlich: Großzügige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung *

Número de propiedad: 24081028



PRECIO DE COMPRA: 978.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 220 m² • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 809 m²

Número de propiedad: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

- 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: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

De un vistazo

Número de propiedad	24081028
Superficie habitable	ca. 220 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1964
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	978.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	30.10.2034
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	43.14 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	1964

Número de propiedad: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

La propiedad



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 de propiedad: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL
IMMOBILIEN

BELLEVUE
Best Property
Agents
2025

FOCUS
TOP
NATIONALER
ARBEITGEBER
2025
von Poll Immobilien

Capital
MARKTER KOMPASS
2024/2025
Top-Makler Stuttgart
★★★★★
Hochkaratige 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 de propiedad: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Una primera impresión

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 de propiedad: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Detalles de los servicios

- 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 de propiedad: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Otros datos

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 de propiedad: 24081028 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

E-Mail: stuttgart@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com