

**Ditzingen**

# **\* Neue Wohnperspektiven im Zentrum von Ditzingen inklusive 2 TG-Plätze \***

**Objektnummer: 26152019-12**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 247.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26152019-12 - 71254 Ditzingen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26152019-12 - 71254 Ditzingen**

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 26152019-12    |
| Wohnfläche   | ca. 83,8 m²    |
| Etage        | 1              |
| Zimmer       | 3              |
| Baujahr      | 1988           |
| Stellplatz   | 2 x Tiefgarage |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 247.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp                   | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2025                                                                                  |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Ausstattung                   | Balkon                                                                                |

**Objektnummer: 26152019-12 - 71254 Ditzingen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 93.60 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 20.06.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1988              |



Objektnummer: 26152019-12 - 71254 Ditzingen

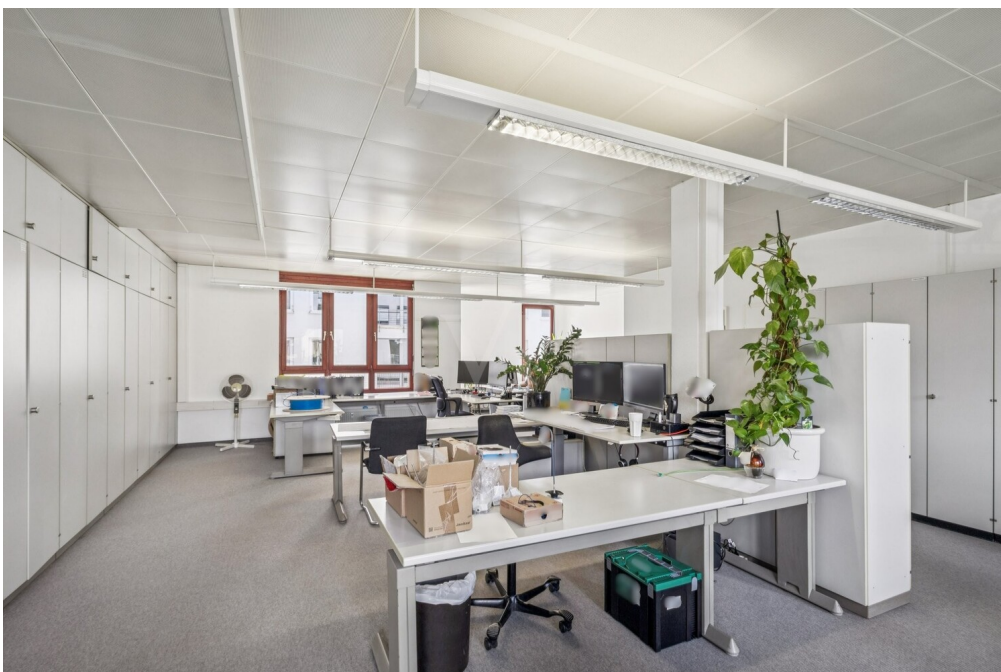
## Die Immobilie





Objektnummer: 26152019-12 - 71254 Ditzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152019-12 - 71254 Ditzingen

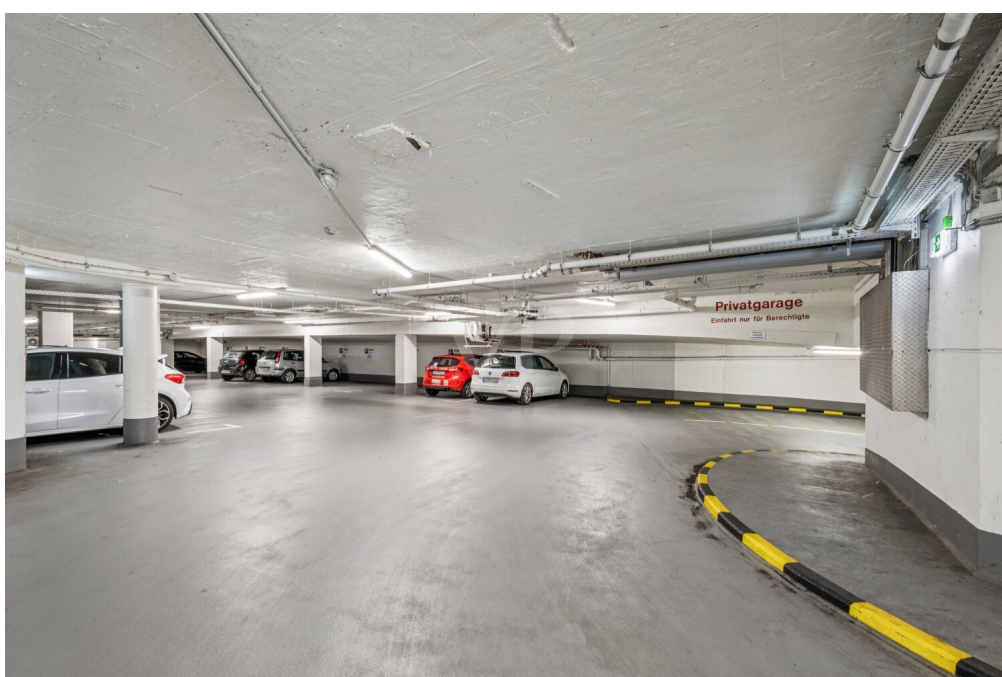
## Die Immobilie





Objektnummer: 26152019-12 - 71254 Ditzingen

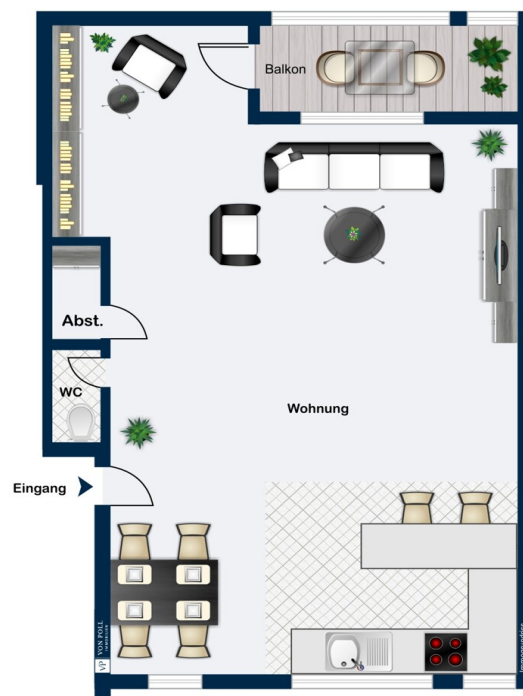
## Die Immobilie





Objektnummer: 26152019-12 - 71254 Ditzingen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26152019-12 - 71254 Ditzingen**

## Ein erster Eindruck

**\* Neue Wohnperspektiven im Zentrum von Ditzingen inklusive 2 TG-Plätze \***

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein ehemaliges Büro, das zu einer attraktiven Wohneinheit umgenutzt wird. Die grundlegende Aufteilung der Wohnung ist bereits vorgesehen und bietet eine ideale Basis für die individuelle Umsetzung eines modernen Wohnkonzepts.

Die weitere Planung, Neuaufteilung sowie der Ausbau der Einheit sind durch den Käufer vorzunehmen. Dadurch ergeben sich maximale Gestaltungsfreiheit und die Möglichkeit, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen und Marktanforderungen zu entwickeln. Durch die Umwandlung in hochwertigen Wohnraum wird ein erheblicher Mehrwert geschaffen und das wirtschaftliche Potenzial der Immobilie wird nachhaltig gesteigert.

Zur Wohnung gehören zwei Tiefgaragenstellplätze. Außerdem verfügt die Wohnung über einen schönen, überdachten Balkon. Ein Personenaufzug gewährleistet einen bequemen Zugang zur Wohnung und macht die Immobilie für unterschiedliche Altersgruppen gleichermaßen attraktiv.

Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage bietet diese Immobilie interessante Perspektiven für Eigennutzer, Investoren und Projektentwickler. Je nach Ausstattungsstandard ergeben sich attraktive Möglichkeiten zur langfristigen Vermietung oder zum späteren gewinnbringenden Verkauf.

Die absolut zentrale und dennoch sehr ruhige Lage unterstreicht die besondere Attraktivität dieser Immobilie.

Die Kombination aus Bestandsentwicklung, flexibler Gestaltungsmöglichkeit und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial macht dieses Objekt zu einer spannenden Investitionsmöglichkeit.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage in einem persönlichen Gespräch. Zögern Sie nicht und sprechen Sie uns an!



**Objektnummer: 26152019-12 - 71254 Ditzingen**

## Ausstattung und Details

- Ca. 83m<sup>2</sup>
- ehemals Büro
- Wird vom Verkäufer als Wohnraum umgenutzt (Nutzungsänderung ist beantragt)
- Die Abtrennung und Aufteilung der einzelnen Räume kann vom Käufer gestaltet werden
- \* 2 Tiefgaragenstellplätze \*
- Die Tiefgaragenplätze befinden sich im selben Gebäude
- \* Aufzug \*
- \* Überdachter Balkon \*
- \* Gas- Zentralheizung \*
- \* Ruhige Innenstadtlage \*
- \* Modernisierungsmaßnahmen \*
- Ca. 2025 Renovierung der Wasser- und Abwasserleitungen
- Ca. 2025 Ausbesserungen an der Fassade
- Ca. 2024 Aufzugerneuerung
- Ca. 2024 Renovierung Treppenhäuser
- Ca. 2019/2020 Tiefgaragensanierung
- Ca. 2006 neuer Brennwertkessel für Gasheizung

**Objektnummer: 26152019-12 - 71254 Ditzingen**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage der Stadt Ditzingen. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Struktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Durch die attraktive Stadtlage profitieren zukünftige Bewohner von einer hervorragenden Nahversorgung und einer hohen Wohnqualität. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls in komfortabler Entfernung und sind fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Anbindung an das regionale Straßennetz ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte. Besonders die Nähe zum Großraum Stuttgart macht den Standort zusätzlich attraktiv für Berufspendler.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und hoher Wohnraumnachfrage macht diesen Standort besonders interessant.

**Objektnummer: 26152019-12 - 71254 Ditzingen**

## Sonstige Angaben

**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.



**Objektnummer: 26152019-12 - 71254 Ditzingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Nicole Ehrmann**

---

**Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg**

**Tel.: +49 7141 - 79 71 640**

**E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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