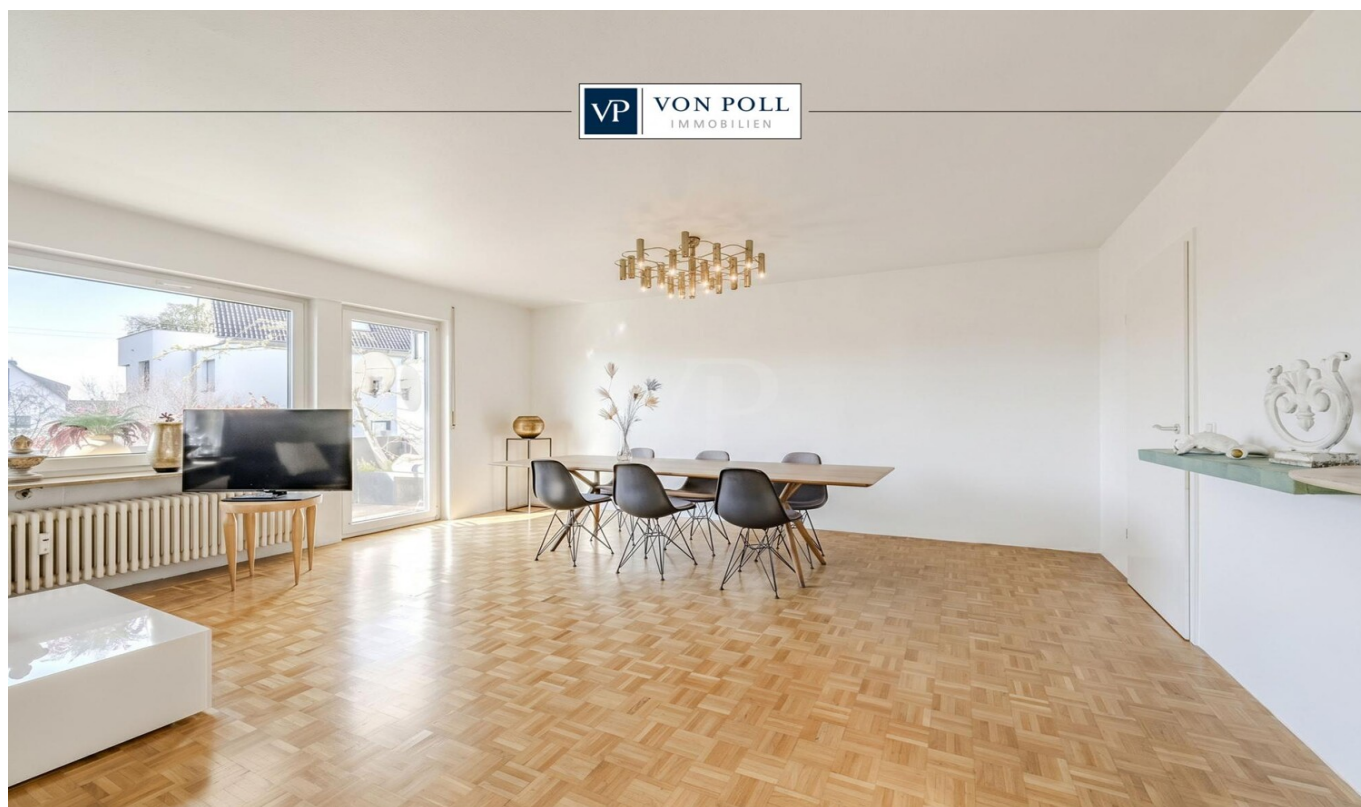


Filderstadt / Bernhausen

2,5 Zimmer-Wohnung: Wohnqualität, die begeistert – mit zwei sonnigen Balkonen und TG-Stellplatz

Objektnummer: 26079020



KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

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

Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26079020
Wohnfläche	ca. 89 m ²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	315.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	93.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.06.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

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: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

Ein erster Eindruck

Diese hervorragend geschnittene Erdgeschosswohnung überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus Großzügigkeit, Helligkeit und stilvollen Ausstattungsdetails. Auf rund 89 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept, das mit seiner offenen Raumgestaltung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten begeistert.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine einladende Diele, die einen harmonischen Übergang in den großzügigen Wohn- und Essbereich schafft. Dieser bildet das Herzstück der Wohnung und beeindruckt mit großen Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgen. Das hochwertige Echtholzparkett verleiht dem Raum eine warme und behagliche Ausstrahlung. Dank der großzügigen Fläche lassen sich Wohn- und Essbereich optimal gestalten und bieten viel Platz für entspannte Stunden oder gesellige Abende. Von hier aus gelangen Sie direkt auf einen der beiden Balkone.

Ein besonderes Plus sind die beiden Balkone mit schönem Blick ins Grüne. Ob ein Frühstück an der frischen Luft oder ein entspannter Tagesausklang – hier genießen Sie zusätzlichen Freiraum und eine hohe Wohnqualität.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer präsentiert sich ebenfalls angenehm hell und bietet mit dem direkten Zugang zum zweiten Balkon einen besonderen Komfort. Maßgefertigte Einbauschränke ergänzen den Raum funktional und schaffen zusätzlichen Stauraum. Die separate Küche ist modern und funktional ausgestattet und fügt sich stimmig in das Gesamtkonzept der Wohnung ein.

Das Badezimmer überzeugt durch seine zeitlose Gestaltung und eine klare, moderne Formensprache.

Das im Jahr 1973 errichtete Gebäude wurde kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Maßnahmen wie der Einbau von Schallschutzfenstern, die Fassadendämmung sowie die Erneuerung der Zentralheizung tragen zu einem angenehmen Wohnklima und einer nachhaltigen Werterhaltung bei.

Ein zusätzlicher Pluspunkt: Die Wohnung wurde sowohl vom Eigentümer selbst genutzt als auch erfolgreich als Airbnb vermietet. Dadurch bietet sie interessante Perspektiven sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit flexiblen Nutzungsvorstellungen.

Komplettiert wird dieses attraktive Angebot durch einen großzügigen Kellerraum sowie einen bereits im Kaufpreis enthaltenen Tiefgaragenstellplatz.

Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

Ausstattung und Details

- * Zwei Balkone ***
- * Moderne Einbauküche mit neuem Kühlschrank ***
- * Hochwertige Einbauten ***
- * Echtholz-Parkett ***
- * Tiefgaragenstellplatz im Preis inklusive ***
- * Schallschutz-Fenster ***
- * Kellerraum zur Wohnung ***
- * Aktuelle Nutzung ist Airbnb und Eigennutzung ***
- * Separater Wasch- und Trockenraum für die gemeinschaftliche Nutzung vorhanden ***

Sanierungen/Renovierungen:

Fenster

Fassade verputzt und gedämmt

Küche

Badezimmer Armaturen und Ausstattung

Heizung

Dach teilweise saniert

Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

Alles zum Standort

Filderstadt Bernhausen ist eine Stadtteilgemeinde von Filderstadt und liegt etwa 15 Kilometer südlich von der Landeshauptstadt Stuttgart.

Der Stadtteil Bernhausen zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage aus. Er befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Stuttgart und profitiert von einer guten Anbindung an das Autobahnnetz, insbesondere an die Autobahn A8 und den Flughafen Stuttgart. Dadurch ist Bernhausen sowohl für Pendler als auch für Besucher leicht erreichbar.

Die Infrastruktur in Bernhausen ist gut ausgebaut. Die Stadtteilgemeinde verfügt über verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Ein bekanntes Einkaufszentrum in der Nähe ist das "Filder-Center", das eine Vielzahl von Geschäften und Dienstleistungen bietet.

Objektnummer: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

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: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Burkard

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

E-Mail: esslingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com