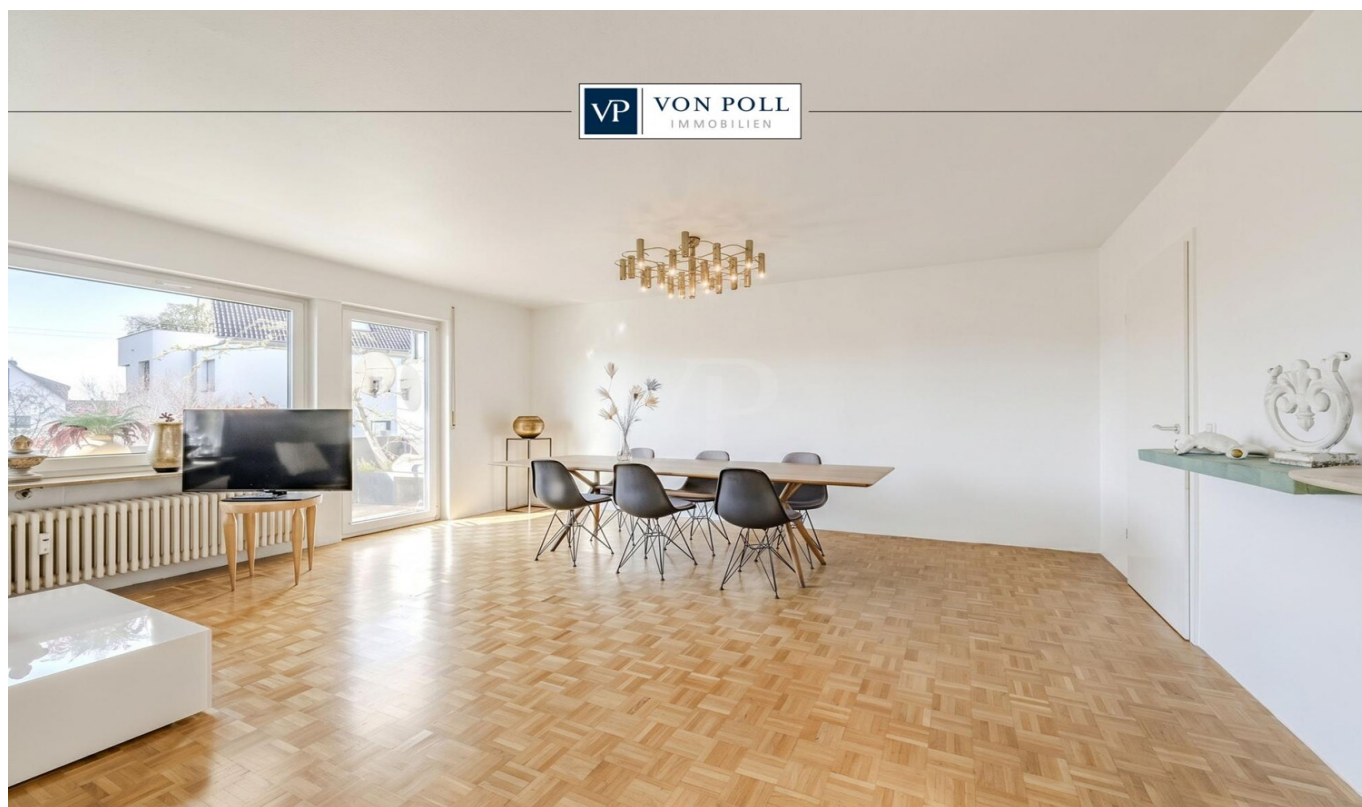


Filderstadt / Bernhausen

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

Codice oggetto: 26079020



PREZZO D'ACQUISTO: 315.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89 m² • VANI: 2.5

Codice oggetto: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26079020
Superficie netta	ca. 89 m ²
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	315.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	93.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.06.2027	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

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

Codice oggetto: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

Dettagli dei servizi

- * 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

Codice oggetto: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26079020 - 70794 Filderstadt / Bernhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tobias Burkard

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

E-Mail: esslingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com