

Stuttgart – Zuffenhausen

# Modernisiertes Altbauflair: Großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit Charme!

Objektnummer: 25079039



KAUFPREIS: 309.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

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

Objektnummer: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25079039              |
| Wohnfläche   | ca. 68 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                     |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1914                  |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 309.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung                                                      |

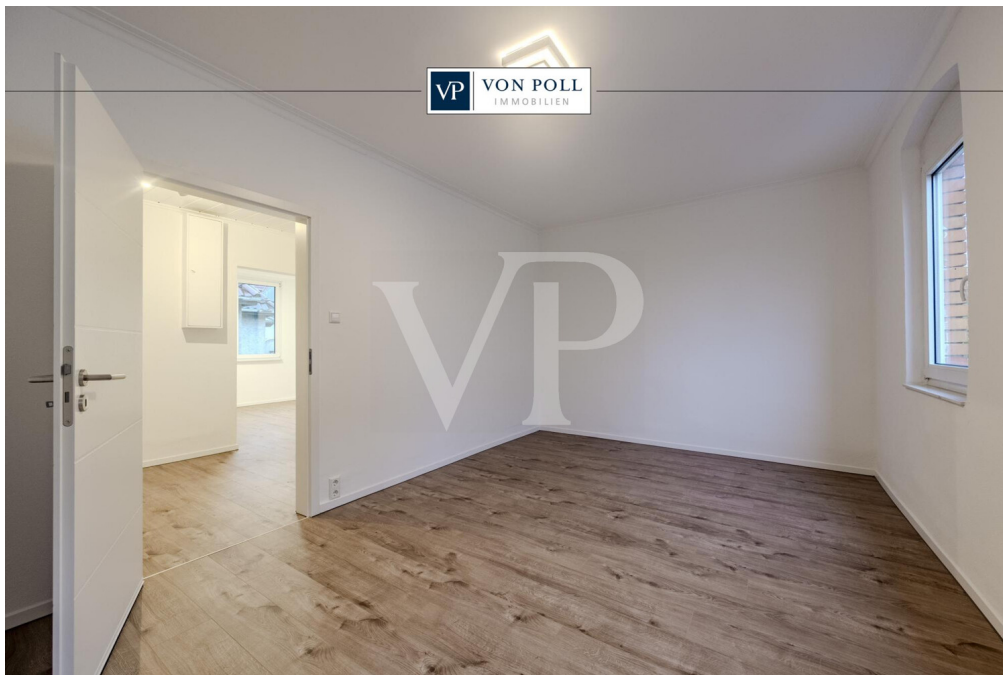
Objektnummer: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergiebedarf            | 398.71 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.09.2035    | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1913           |

Objektnummer: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Die Immobilie



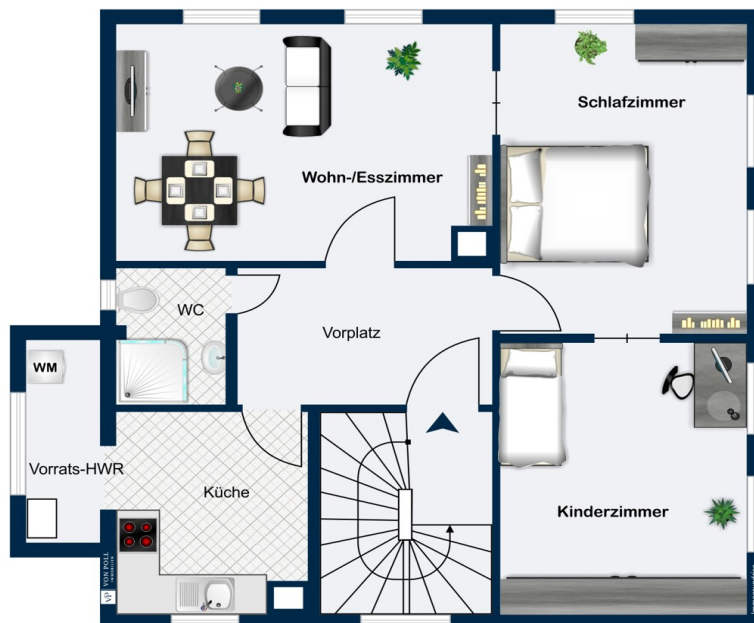
Objektnummer: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## 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: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer Wohnmöglichkeit, die modernen Komfort mit dem Charme eines sorgfältig sanierten Altbaus verbindet. Diese Etagenwohnung wurde im Jahr 1914 erbaut und präsentiert sich nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen aktuell und gepflegt. Mit einer Wohnfläche von ca. 68 m<sup>2</sup> bietet sie ein angenehmes Raumangebot für verschiedenste Lebensentwürfe.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können – sei es als ruhiger Rückzugsort, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer. Der zentrale Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Verweilen und Zusammensein ein. Die sinnvolle Aufteilung aller Räume sorgt für effiziente Nutzung und ein harmonisches Wohngefühl.

Das Badezimmer wurde im Rahmen der Modernisierung 2025 komplett erneuert. Es erwartet Sie ein zeitgemäßes Ambiente mit hochwertigen Sanitäranlagen, ansprechenden Fliesen und modernen Armaturen. Die Innenausstattung der Wohnung entspricht einem funktionalen und zeitgemäßen Standard. Neben dem Bad wurden auch sämtliche Wohnräume überarbeitet, sodass alle Böden, Wände und Elektrik auf aktuellem Stand sind.

Die energetische Optimierung wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich fortgeführt: Die Fenster wurden zuletzt 2021 erneuert und im Rahmen der Modernisierung 2025 teilweise zusätzlich ausgetauscht. Das Dach stammt aus dem Jahr 2009 und präsentiert sich in gutem Zustand. Die Etagenheizung wurde 2017 installiert und sorgt für effiziente Wärmeverteilung in allen Räumen. Die Ausstattungsqualität kann als solide und praktikabel bezeichnet werden und bietet alle Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, das sich durch ein gepflegtes Erscheinungsbild auszeichnet. Die Lage bietet eine gelungene Mischung aus urbanem Flair und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Distanz erreichbar. Dies macht die Immobilie sowohl für Paare als auch für Familien interessant, die eine zentrale Adresse bevorzugen und zugleich von den Vorzügen einer modernisierten Altbauwohnung profitieren möchten.

Aktuell ist die Wohnung nicht möbliert, sodass die Gestaltung individuell nach Ihrem

Geschmack erfolgen kann. Die Grundlage, die Ihnen hier geboten wird, lässt zahlreiche Einrichtungswünsche zu und bietet ausreichend Platz für Ihre persönlichen Vorstellungen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und lassen Sie sich bei einem individuellen Besichtigungstermin alle Details zeigen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Angebot vorstellen zu dürfen und stehen bei weiteren Fragen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Ausstattung und Details

Sanierungen:

Fenster 2021/2025

Dach 2009

Heizung 2017

Innenausbau inkl. Bad 2025

Objektnummer: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Alles zum Standort

Stuttgart gilt als eine der lebenswertesten Städte Deutschlands und besticht durch seine herausragende Infrastruktur, eine stabile Wirtschaft sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot. Die Stadt verbindet urbanen Komfort mit naturnahen Erholungsmöglichkeiten und bietet Familien ein sicheres und förderliches Umfeld. Mit einer internationalen Bevölkerung und einem starken Fokus auf Bildung, Gesundheit und Mobilität präsentiert sich Stuttgart als idealer Standort für ein harmonisches Familienleben. Die wirtschaftliche Stärke, insbesondere im Bereich der Automobilindustrie und Forschung, sorgt für nachhaltige Wertsteigerungen auf dem Immobilienmarkt und schafft eine zukunftssichere Perspektive.

Im Stadtteil Zuffenhausen, der durch seine gelungene Mischung aus Wohn- und Industrieflächen geprägt ist, finden Familien ein besonders ausgewogenes Lebensumfeld. Die Nähe zu namhaften Arbeitgebern wie Porsche garantiert nicht nur wirtschaftliche Stabilität, sondern auch eine lebendige Nachbarschaft mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Zuffenhausen überzeugt durch seine ruhigen Wohnstraßen, zahlreiche Grünflächen und eine freundliche Gemeinschaft, die gerade für Familien ein Gefühl von Geborgenheit und Zusammenhalt schafft.

Die Umgebung bietet eine exzellente Auswahl an Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind: Von der Albert-Schweitzer-Schule über mehrere Kindergärten bis hin zu weiterführenden Schulen – alles ist in nur wenigen Minuten bequem zu erreichen. Die Nähe zu verschiedenen Apotheken, Ärzten und einem gastroenterologischen Zentrum gewährleistet eine umfassende medizinische Versorgung. Für aktive Familien stehen zahlreiche Sport- und Spielplätze sowie Parks wie die Max-Horkheimer-Anlage zur Verfügung, die zum gemeinsamen Verweilen und Bewegen im Freien einladen. Kulinarisch bereichert wird das Viertel durch eine Vielzahl an charmanten Cafés, Restaurants und Bars, die zum Genießen und Verweilen einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Buslinien sowie den S-Bahn-Stationen Salzwiesenstraße und Stuttgart-Zuffenhausen, die jeweils in etwa fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, kinderfreundliche und gut vernetzte Umgebung legen, bietet Stuttgart-Zuffenhausen eine ideale Kombination aus urbanem Komfort, naturnahem Wohnen und einer starken Gemeinschaft – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen

können.

Objektnummer: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 398.71 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.

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 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: 25079039 - 70435 Stuttgart – Zuffenhausen

## 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](mailto:esslingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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