

Ditzingen / Schöckingen – Schöckingen

\* Zweifamiliendoppelhaushälfte mit großzügigem Grundstück in gefragter Lage \*

CODICE OGGETTO: 25152013Dup

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PREZZO D'ACQUISTO: 725.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 8.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 795 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25152013Dup - 71254 Ditzingen / Schöckingen – Schöckingen

- 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: 25152013Dup - 71254 Ditzingen / Schöckingen – Schöckingen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25152013Dup
Superficie netta	ca. 200 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8.5
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	725.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 63 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 25152013Dup - 71254 Ditzingen / Schöckingen – Schöckingen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	161.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.06.2028	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

CODICE OGGETTO: 25152013Dup - 71254 Ditzingen / Schöckingen – Schöckingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25152013Dup - 71254 Ditzingen / Schöckingen – Schöckingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25152013Dup - 71254 Ditzingen / Schöckingen – Schöckingen

## La proprietà



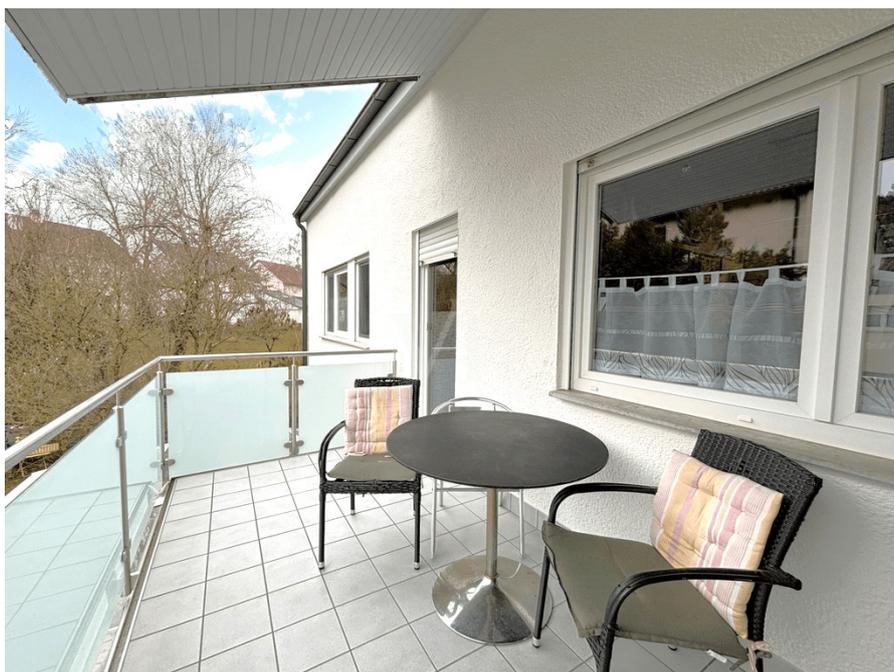
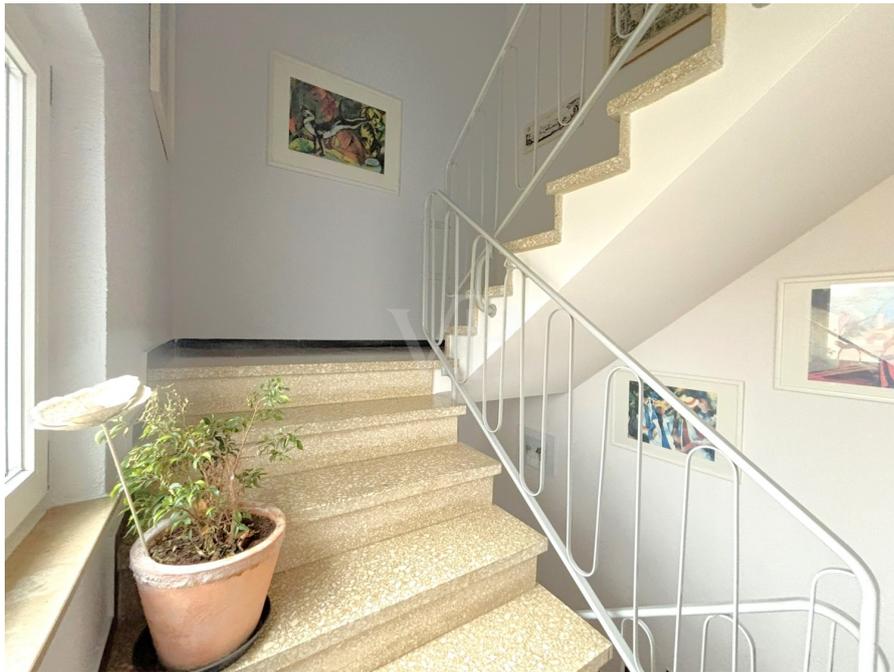
CODICE OGGETTO: 25152013Dup - 71254 Ditzingen / Schöckingen – Schöckingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25152013Dup - 71254 Ditzingen / Schöckingen – Schöckingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25152013Dup - 71254 Ditzingen / Schöckingen – Schöckingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25152013Dup - 71254 Ditzingen / Schöckingen – Schöckingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25152013Dup - 71254 Ditzingen / Schöckingen – Schöckingen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

**07141 - 79 71 64 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP VON POLL  
FINANCE

## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.



Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

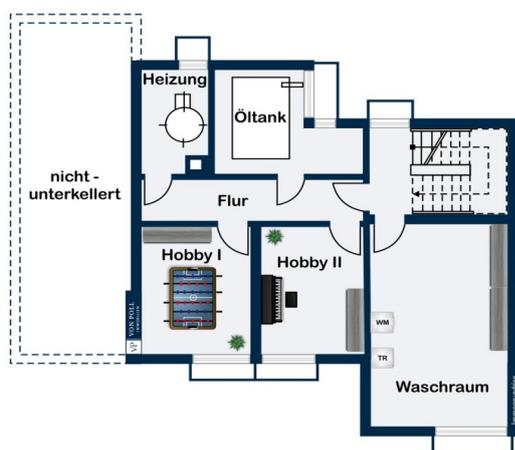
AKTUELLE ZINSEN		
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €		
3,54% p.a.		
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung 3,46% p.a. gebundener Sollzins		
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,49% p.a.	3,59% p.a.
10 Jahre	3,46% p.a.	3,54% p.a.
30 Jahre	4,06% p.a.	4,15% p.a.
Stand 01.04.2025		

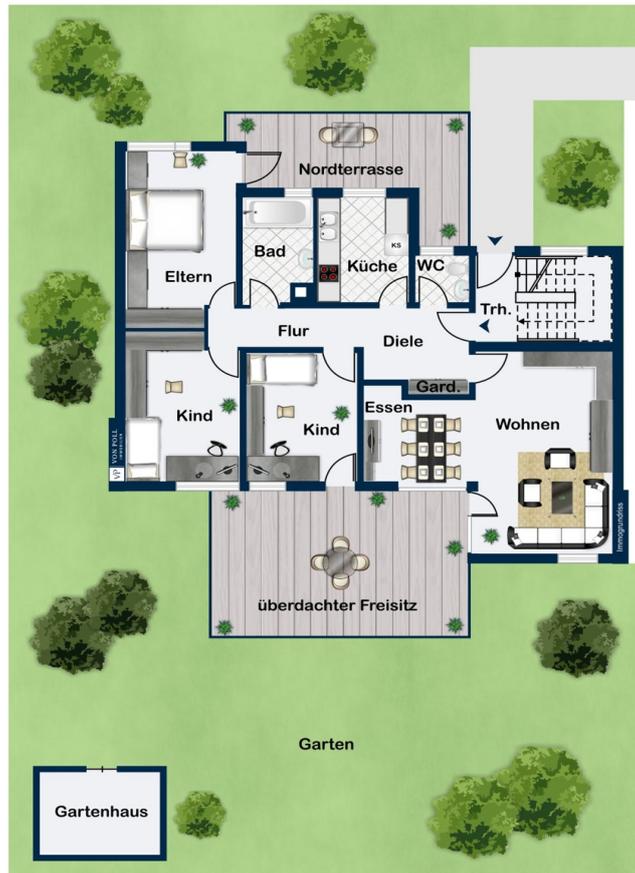


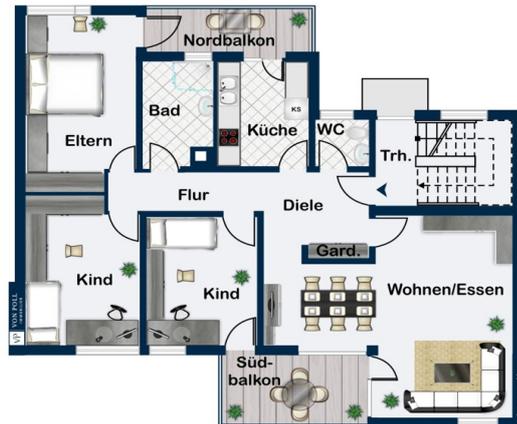
[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)

CODICE OGGETTO: 25152013Dup - 71254 Ditzingen / Schöckingen – Schöckingen

## 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: 25152013Dup - 71254 Ditzingen / Schöckingen – Schöckingen**

## Una prima impressione

\*Zweifamiliendoppelhaushälfte mit großzügigem Grundstück in gefragter Lage\* Dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von fast 200 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem ca. 795 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es eignet sich sowohl für Mehrgenerationen, für die Vermietung einer separaten Einheit oder für die Umnutzung als Einfamilienhaus. Insgesamt stehen Ihnen 8,5 Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer, zwei Badezimmer mit Tageslicht und zwei WCs zur Verfügung. Die Erdgeschosswohnung verfügt außerdem über zwei große, überdachte Terrassen sowie einen herrlichen Südgarten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Wohnung im Obergeschoss ist mit zwei schönen, überdachten Balkonen ausgestattet. Weiteren Stauraum und Abstellmöglichkeiten finden Sie im Keller und im Dachgeschoss. Durch eine Anhebung des Dachs wäre der Ausbau des Dachgeschosses denkbar. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert und Instand gehalten, um den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden. Die Heizungsanlage wurde 2018 erneuert, ebenso wie die Terrassen und die Zuwege. Im Jahr 2019 wurde z.B. die Südterrasse auf ca. 23 m<sup>2</sup> vergrößert und um eine Terrassenüberdachung ergänzt, die mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist. Der neue Fassadenanstrich erfolgte 2022 und teilweise wurde 2021 hochwertiger Parkettboden verlegt. Bereits 2004 wurden neue Fenster eingebaut. Die Außenfläche des Grundstücks ist großzügig und ermöglicht unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten – ob Gartenfläche, Spielbereich für Kinder oder für die gesellige Nutzung bei Gartenfesten. Zwei großzügige Garagen runden das Angebot ab. Die Wohnung im Obergeschoss ist aktuell noch vermietet. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 25152013Dup - 71254 Ditzingen / Schöckingen – Schöckingen**

## Dettagli dei servizi

- \* insgesamt ca. 795 m<sup>2</sup> Grundstück\*
- \* ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche \*
- \* 6 Schlafzimmer \*
- \* 2 Bäder und WCs \*
- \* zwei große überdachte Balkone \*
- \* zwei große überdachte Terrassen mit elektrischer Markise aus ca. 2018/2019\*
- \* großer Südgarten \*
- \* absolut ruhige Lage \*
- \* Heizung aus 2018 \*
- \* 2 Garagen (neue Tore 2017) \*
- \* Keller \*
- \* sehr guter Erhaltungszustand \*
- \* Beim Dach handelt es sich um ein sehr gut erhaltenes Eternitdach\*

**CODICE OGGETTO: 25152013Dup - 71254 Ditzingen / Schöckingen – Schöckingen**

## Tutto sulla posizione

Schöckingen ist ein Stadtteil von Ditzingen, der im südwestlichen Teil des Landkreises Ludwigsburg in Baden-Württemberg liegt. Schöckingen hat eine ruhige, ländliche Atmosphäre und ist von Feldern und Wäldern umgeben, bietet aber gleichzeitig eine gute Anbindung an das städtische Leben. Geografisch ist Schöckingen im Nordwesten von Ditzingen und etwa 15 Kilometer nordwestlich von Stuttgart angesiedelt. Die Nähe zur Autobahn A81 (Ausfahrt Ditzingen) und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über Busse und Züge sorgen für eine gute Erreichbarkeit von Stuttgart und anderen umliegenden Städten. Schöckingen hat sich in den letzten Jahren weiterentwickelt, behält jedoch seinen charmanten dörflichen Charakter bei. Es gibt dort Wohngebiete, landwirtschaftlich genutzte Flächen und mehrere kleinere Betriebe. Wer Ruhe und Natur sucht, aber nicht zu weit von der Stadt entfernt wohnen möchte, findet in Schöckingen ein attraktives Wohnumfeld.

**CODICE OGGETTO: 25152013Dup - 71254 Ditzingen / Schöckingen – Schöckingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2028. Endenergiebedarf beträgt 161.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25152013Dup - 71254 Ditzingen / Schöckingen – Schöckingen

## Partner di contatto

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

Sven Koltz

---

Graf-Ulrich-Straße 6 Leonberg  
E-Mail: [leonberg@von-poll.com](mailto:leonberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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