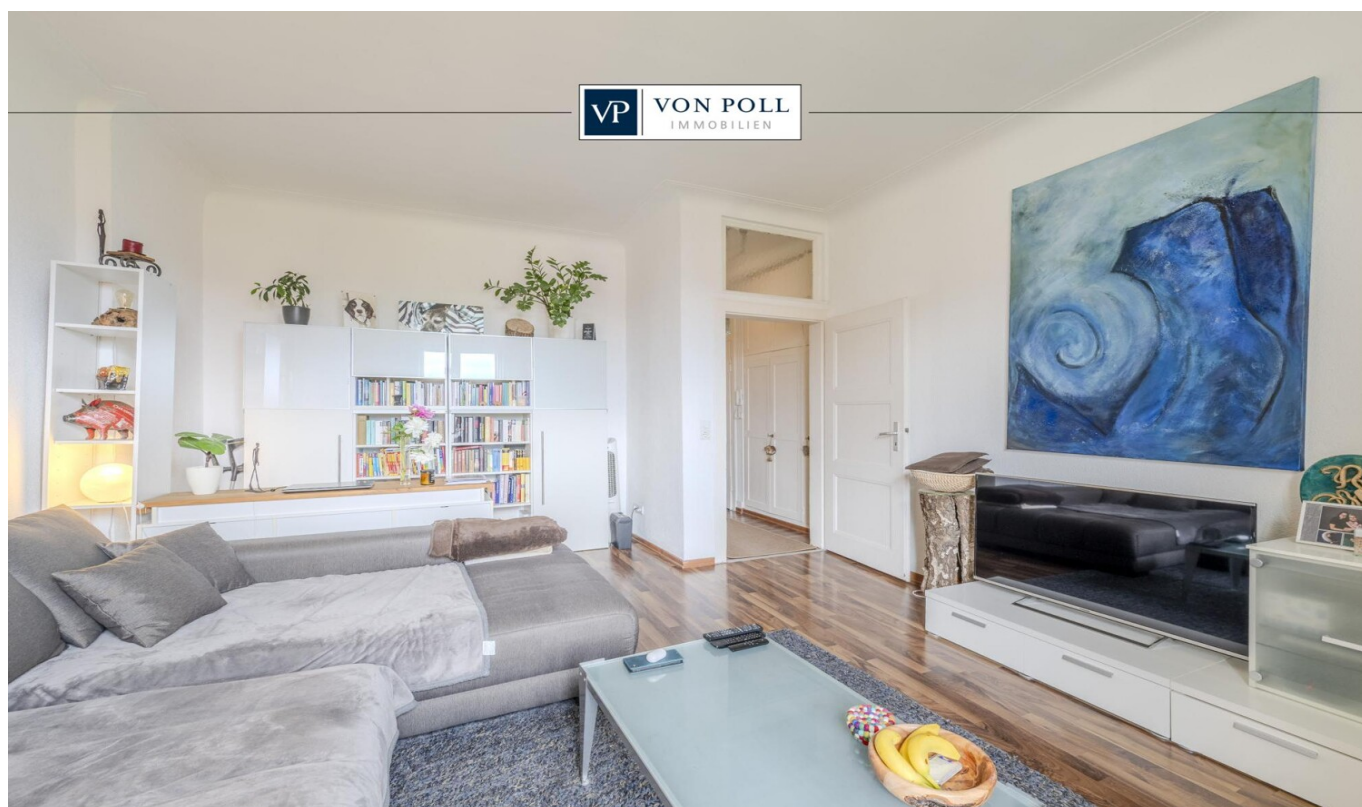


Stuttgart – Gablenberg

# Charmant & citynah

Objektnummer: 25081020



KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

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

Objektnummer: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25081020                 |
| Wohnfläche   | ca. 80,55 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 4                        |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1912                     |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 330.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergiebedarf            | 222.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.07.2029    | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1912           |

Objektnummer: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

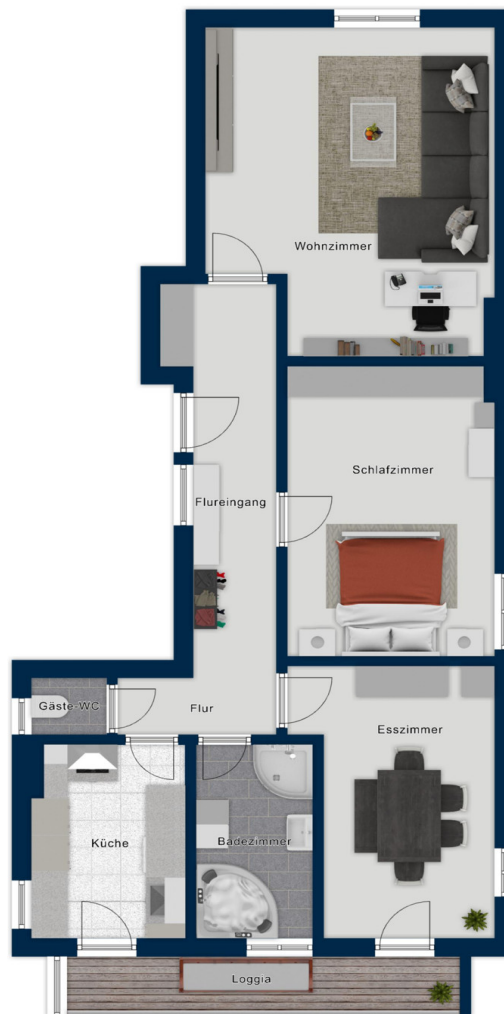


Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## 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: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese geschmackvoll modernisierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1912 vereint urbanes Wohnen mit Wohlgefühlcharakter – mitten im beliebten Stuttgarter Stadtteil Gablenberg, nur wenige Schritte von der idyllischen Uhlandshöhe und der Innenstadt entfernt.

Schon beim Betreten der circa 80 m<sup>2</sup> großen Wohnung spürt man die liebevolle Gestaltung und die harmonische Raumaufteilung. Herzstück der Wohnung ist das zentral gelegene Esszimmer, das – ebenso wie die angrenzende Küche – direkten Zugang zum Balkon bietet. Dieser lädt mit seinem Ausblick und dem charmanten Schnitt zum Verweilen im Freien ein.

Die Küche ist modern und abgeschlossen gestaltet – mit hochwertigen Einbaugeräten sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet und clever in den Alltag integriert. Das separate Schlafzimmer liegt ruhig und bietet ausreichend Raum für Erholung. Die klare Grundrissstruktur schafft großzügige Rückzugsorte und gleichzeitig ein offenes Raumgefühl.

Das Badezimmer ist ein echtes Highlight: Es verfügt über ein Fenster, eine stilvolle Eckbadewanne sowie eine separate Dusche – alles in gehobener, zeitloser Gestaltung. Ein separates WC ergänzt den Komfort der Wohnung ideal. Die Kombination aus Laminat- und Fliesenböden unterstreicht das moderne Wohnkonzept. Im Flur sorgt ein praktischer Einbauschränk für Ordnung und Platz – ideal als Garderobe oder zur Unterbringung alltäglicher Dinge.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Zwar sind weder Stellplatz noch Garage vorhanden, doch dank Anwohnerparken ist das Parken in der Umgebung in der Regel problemlos möglich.

Die Wohnung kann im Sommer 2025 übergeben werden – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## Ausstattung und Details

- überdachte Loggia mit Zugang von Küche und Esszimmer
- abgeschlossene, moderne Einbauküche inkl. Elektrogeräten und Waschmaschinenanschluss
- modernes Tageslichtbad mit Eckbadewanne, separater Dusche und Fenster
- separates WC
- Laminat- und Fliesenböden
- praktischer Einbauschränk/Garderobe im Flur
- eigener Kellerraum
- bezugsfrei ab Sommer 2025

Objektnummer: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stuttgarter Stadtteil Gablenberg – nur wenige Schritte von der idyllischen Uhlandshöhe entfernt. Die ruhige, aber zentrale Lage macht sie ideal für alle, die Wert auf urbanes Wohnen mit Nähe zur Natur legen.

Ob ein Spaziergang mit Aussicht auf der Uhlandshöhe, ein schneller Weg in die Innenstadt oder ein gemütlicher Abend in einem der kleinen Cafés im Viertel – hier verbinden sich Lebensqualität, Erholung und Stadtleben auf angenehme Weise. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Apotheken und alle Dinge des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch kulturelle Highlights, Parks und das Stuttgarter Zentrum sind nur wenige Minuten entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Bus- und Stadtbahnhaltestellen sorgen für eine unkomplizierte Mobilität – auch ohne Auto.

Ein ideales Zuhause für Paare, die entspannt und stilvoll mitten in Stuttgart wohnen möchten – mit allem, was das Leben schöner macht, direkt vor der Tür.

Objektnummer: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.7.2029.

Endenergiebedarf beträgt 222.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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