

Stuttgart - Mitte

# Maisonette-Dachgeschosswohnung im Heusteigviertel mit privatem Liftzugang, Dachterrasse und Garage

Objektnummer: 26081004



KAUFPREIS: 1.280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153,09 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

**Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte**

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

Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## Auf einen Blick

|              |                           |             |   |
|--------------|---------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 26081004                  | Kaufpreis   | 1.280.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 153,09 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Dachgeschoss  |
| Etage        | 5                         | Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 4.5                       | Bauweise    | Massiv  |
| Schlafzimmer | 3                         | Nutzfläche  | ca. 100 m <sup>2</sup>  |
| Badezimmer   | 2                         | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Einbauküche  |
| Baujahr      | 2007                      |             |   |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |             |   |

Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                            |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 63.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.06.2027 | Energie-Effizienzklasse     | B                          |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 2006                       |

Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Partner-Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart  
stuttgart@von-poll.com | [www.von-poll.com/stuttgart](http://www.von-poll.com/stuttgart)

Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## Grundrisse



Projektplan, nicht maßstablich



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: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte**

## Ein erster Eindruck

In beehrter Lage des Stuttgarter Heusteigviertels befindet sich diese besondere Maisonette-Dachgeschosswohnung im obersten Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2007. Der direkte Zugang per Personenaufzug in die Wohnung sowie die zentrale Lage und die seltene Kombination aus urbanem Wohnen, Privatsphäre und komfortabler Erreichbarkeit machen dieses Objekt zu einer echten Besonderheit.

Der Zugang zum Aufzug ist ebenerdig, was die Wohnung nicht nur komfortabel, sondern auch angenehm alltagstauglich und barrierearm macht.

Auf ca. 153 m<sup>2</sup> Wohn- und über 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche (47,90 m<sup>2</sup> davon im 2. Dachgeschoss wohnwirtschaftlich ausgebaut) bietet die Wohnung einen großzügigen Grundriss mit 4,5 Zimmern. Herzstück ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit hohen Decken, markanter Dacharchitektur und großen Fensterflächen. Hier entsteht ein offenes, lichtdurchflutetes Raumgefühl mit schönen Blickbezügen über die Dächer der Stadt. Ein Wohnbereich, der der Wohnung ihren unverwechselbaren Charakter verleiht.

Die offene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und unterstreicht dessen kommunikativen Charakter. Die drei Schlafzimmer sind bewusst im rückwärtigen Bereich der Wohnung angeordnet und bieten dadurch ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Der Wohnbereich sowie eines der Schlafzimmer verfügen über eine Klimatisierung und bieten damit auch in den Sommermonaten angenehmen Wohnkomfort.

Über eine interne Treppe erreicht man eine zusätzliche Ebene, die die Wohnung auf attraktive Weise erweitert und vielseitig genutzt werden kann, etwa als Gästebereich, Homeoffice oder Rückzugsort. Von hier aus gelangt man auf die Dachterrasse, die der Wohnung einen ganz besonderen Reiz verleiht. Über den Dächern des Heusteigviertels entsteht hier ein geschützter Außenbereich mit schönem Blick über die Stadt.

Das Raumangebot wird ergänzt durch ein hochwertig ausgestattetes Vollbad mit Eckbadewanne, bodengleicher Glasdusche und Doppelwaschtisch, ein Duschbad mit Fenster, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Zum Angebot gehört eine großzügige Garage in Überlänge, die Platz für zwei Pkw hintereinander bietet. Besonders praktisch ist der direkte Zugang in den angrenzenden, eigenen hellen und beheizten Tageslicht-Hobbyraum.

**Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten, in Teilen jedoch renovierungs- bzw. auffrischungsbedürftigen Zustand. Gerade darin liegt zugleich die Möglichkeit, den bereits vorhandenen Charakter der Wohnung durch gezielte Maßnahmen weiter herauszuarbeiten.**

**Eine seltene Gelegenheit für alle, die im Heusteigviertel großzügig, komfortabel und mit einem besonderen Maß an Privatsphäre wohnen möchten.**

**Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte**

## **Ausstattung und Details**

- \* privater Personenaufzug direkt in die Wohnung
  - \* ebenerdiger Zugang und barrierearme Erreichbarkeit
  - \* ca. 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4,5 Zimmer
  - \* ca. 48 m<sup>2</sup> wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche im 2. Dachgeschoss
  - \* ca. 52,05 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Hobbyraum, XXL-Garage)
  - \* offene Einbauküche
  - \* zusätzliche Ebene mit Zugang zur Dachterrasse
- Dachterrasse mit Blick über die Stadt**
- \* Klimatisierung im Wohnbereich und in den Schlafzimmern
  - \* Vollbad mit Eckbadewanne, bodengleicher Glasdusche und Doppelwaschtisch
  - \* Duschbad mit Fenster
  - \* separates Gäste-WC
  - \* überlange Garage für zwei hintereinander parkende Fahrzeuge mit direktem und ebenerdigem Zugang ins Treppenhaus
  - \* direkter Zugang von der Garage in den eigenen beheizten Tageslicht-Hobbyraum
  - \* Fernwärme, Energieeffizienzklasse B

**Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte**

## **Alles zum Standort**

Die Maisonette-Dachgeschosswohnung befindet sich im Stuttgarter Heusteigviertel und zählt zu den gefragtesten und charakterstärksten Innenstadtlagen der Landeshauptstadt. Das Umfeld ist geprägt von urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen und einer gewachsenen Bebauung.

Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege in die City, während gleichzeitig ein eigenständiger, lebendiger Quartierscharakter erhalten bleibt. Zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen und individuelle Läden prägen das Straßenbild und sorgen für eine ausgezeichnete Nahversorgung direkt vor der Haustür. Ärzte, Apotheken, Supermärkte und weitere Dienstleister sind fußläufig erreichbar und unterstreichen die Alltagstauglichkeit der Lage.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mehrere Stadtbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Auch mit dem Auto sind die überregionalen Verkehrsachsen zügig erreichbar.

Historische Altbauten, stilvoll modernisierte Mehrfamilienhäuser und ruhige Seitenstraßen verleihen dem Viertel seinen besonderen Charme. Die Nähe zu Grünflächen, kulturellen Einrichtungen und vielfältigen Freizeitangeboten macht das Heusteigviertel besonders attraktiv für Stadtliebhaber, die Wert auf Zentrumsnähe, Lebensqualität und ein authentisches Wohnumfeld legen.

**Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte**

## **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)**