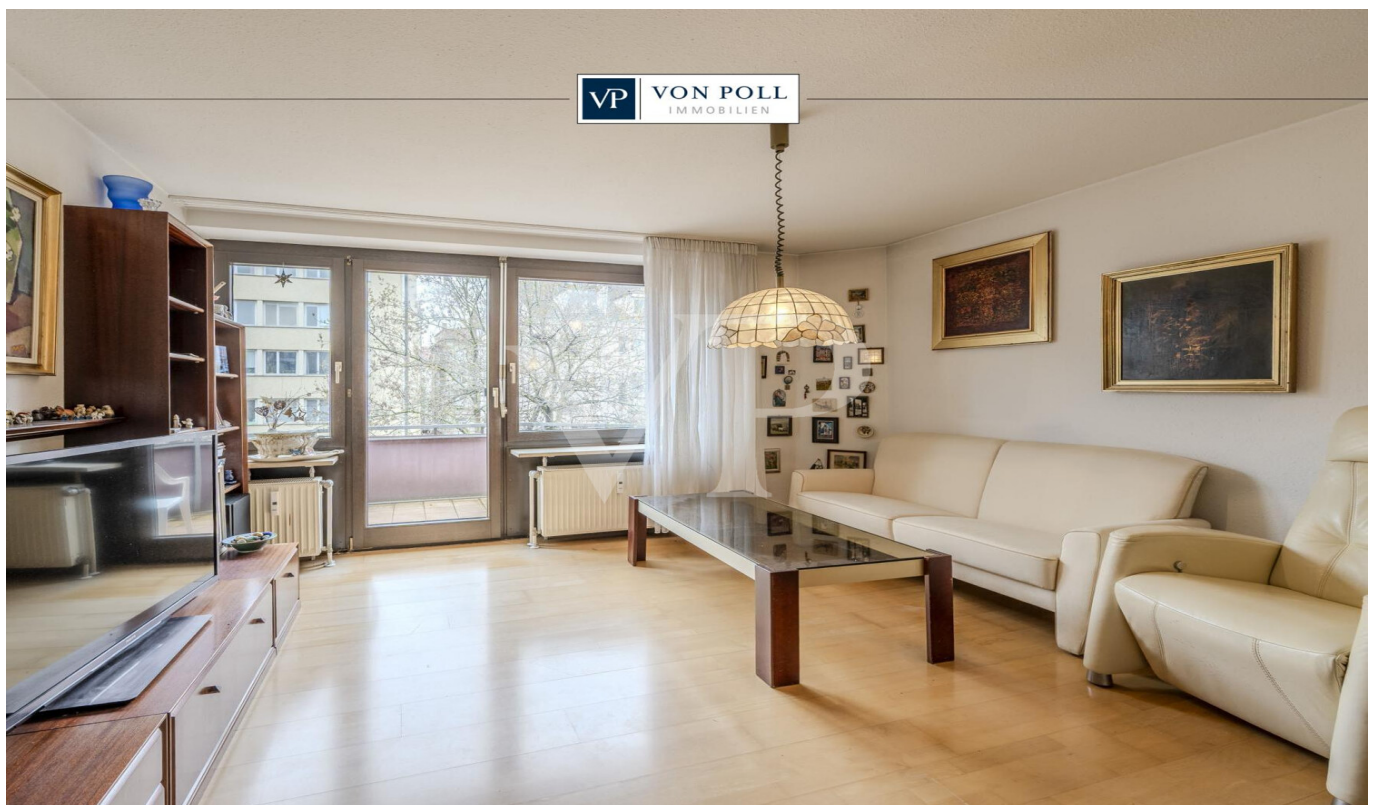


Stuttgart - West

# Lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung in 2. Reihe

Objektnummer: 26081008



**KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69,28 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

**Objektnummer: 26081008 - 70176 Stuttgart - West**

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

Objektnummer: 26081008 - 70176 Stuttgart - West

## Auf einen Blick

Objektnummer	26081008	Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnfläche	ca. 69,28 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1987	Modernisierung / Sanierung	2015
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26081008 - 70176 Stuttgart - West**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	54.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.12.2028	Energieeffizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26081008 - 70176 Stuttgart - West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081008 - 70176 Stuttgart - West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081008 - 70176 Stuttgart - West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081008 - 70176 Stuttgart - West

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

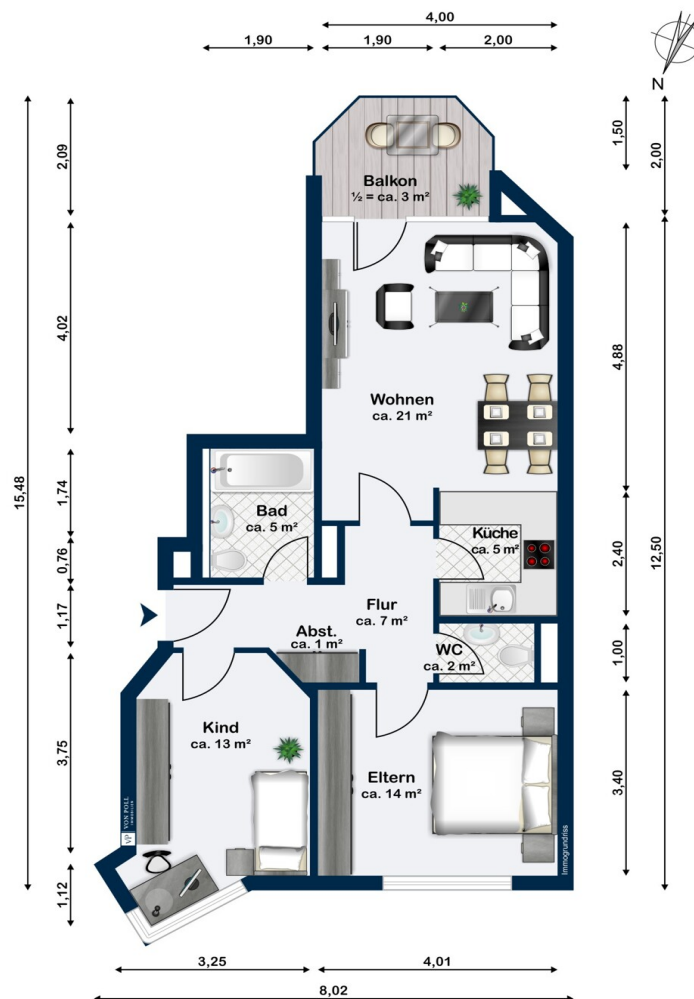
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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: 26081008 - 70176 Stuttgart - West

## 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: 26081008 - 70176 Stuttgart - West**

## Ein erster Eindruck

Angeboten wird eine charmante 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in begehrter Lage im Stuttgarter Westen. Der praktische Grundriss, die Südost-Ausrichtung sowie die zurückversetzte Lage in zweiter Reihe sorgen für ein besonders angenehmes Wohngefühl mit viel Tageslicht. Ein echtes Plus stellt der Aufzug dar, durch den die Wohnung im 3. Obergeschoss komfortabel erreichbar ist.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegtem Zustand und überzeugt durch ihren offenen Wohn- und Essbereich, der eine moderne und kommunikative Wohnatmosphäre schafft. Große Fensterflächen lassen viel Licht in die Räume und unterstreichen den hellen Charakter der Wohnung. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der mit seiner Südost-Ausrichtung ideale Voraussetzungen für sonnige Stunden im Freien bietet. Ein gepflegter Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung ergänzt das Wohnangebot.

Neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen.

Das Badezimmer sowie das separate WC wurden im Jahr 2015 stilvoll modernisiert und präsentieren sich in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand. Insgesamt bietet die Wohnung viel Potenzial und Gestaltungsspielraum, um individuelle Wohnideen zu verwirklichen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz sowie ein eigenes Kellerabteil, die zusätzlichen Komfort und praktischen Stauraum bieten.

**Objektnummer: 26081008 - 70176 Stuttgart - West**

## Ausstattung und Details

- Aufzug
- sonniger Balkon
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil

**Objektnummer: 26081008 - 70176 Stuttgart - West**

## Alles zum Standort

Der Stadtbezirk Stuttgart-West zählt zu den begehrtesten und attraktivsten Wohnlagen der Stadt. Hier verschmelzen historischer Charme und moderne Lebensqualität zu einem einzigartigen Ambiente, das von einer lebendigen, kultivierten Nachbarschaft geprägt ist. Die zentrale Lage ermöglicht eine perfekte Balance zwischen urbaner Dynamik und privater Ruhe, während die hochwertigen Altbauten und stilvollen Neubauten eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Stuttgart-West überzeugt durch seine gepflegte Infrastruktur und das vielfältige kulturelle Angebot, das den Lebensstil anspruchsvoller Bewohner bereichert. In unmittelbarer Nähe eröffnet sich ein vielfältiges Spektrum an Annehmlichkeiten, die das Leben in Stuttgart-West besonders angenehm gestalten. Für Feinschmecker und Genießer bieten renommierte Cafés und gute Restaurants kulinarische Höhepunkte nur wenige Gehminuten entfernt. Die Nähe zu Bars lädt zu entspannten Abenden in nettem Ambiente ein. Bildungsstätten von hoher Qualität sind in nur etwa drei bis vier Minuten fußläufig erreichbar und garantieren eine gute Förderung für die nächste Generation. Gesundheitsversorgung steht durch spezialisierte Fachärzte und Zahnkliniken in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit der Haltestelle Schloss-/Johannesstraße, die in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht eine komfortable Mobilität in alle Richtungen der Stadt. Für Käufer, die eine ausgewogene Kombination aus Kultur, Komfort und einem angenehmen Lebensumfeld schätzen, bietet diese Lage in Stuttgart-West eine attraktive Möglichkeit. Hier verbinden sich gute Wohnqualität und ein facettenreiches Angebot zu einem Lebensstil, der viele Wünsche erfüllt.

**Objektnummer: 26081008 - 70176 Stuttgart - West**

## 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: 26081008 - 70176 Stuttgart - West**

## 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)