

Stuttgart - Süd

# Altbaucharme trifft modernes Wohnen - frisch modernisierte 3-Zimmer-Wohnung

Objektnummer: 26081036



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd**

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

Objektnummer: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 26081036  |
| Wohnfläche   | ca. 79 m² |
| Zimmer       | 3         |
| Schlafzimmer | 3         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1898      |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 369.000 EUR                                                                        |
| Wohnung                       | Etagenwohnung                                                                      |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2026                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Ausstattung                   | Gäste-WC, Balkon                                                                   |

Objektnummer: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                      |                      |             |
|-------------|----------------------|----------------------|-------------|
| Heizungsart | <u>Etagenheizung</u> | Energieinformationen | <u>KEIN</u> |
| Befuerung   | <u>Gas</u>           |                      |             |

Objektnummer: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd

## 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](mailto:stuttgart@von-poll.com) | [www.von-poll.com/stuttgart](http://www.von-poll.com/stuttgart)

**Objektnummer: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd**

## Ein erster Eindruck

Diese frisch modernisierte 3-Zimmer-Altbauwohnung vereint klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort, einem großzügigen Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf knapp 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein attraktives Zuhause, das insbesondere durch seine charakteristisch hohen Decken und das damit verbundene großzügige Raumgefühl überzeugt.

Die drei gut geschnittenen Zimmer bilden das Herzstück der Wohnung und lassen sich ganz nach den individuellen Bedürfnissen ihrer Bewohner gestalten. Ob als großzügiges Zuhause für Singles und Paare, für eine kleine Familie mit zusätzlichem Kinderzimmer oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten - die Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten. Gleichzeitig bietet der Grundriss interessante Voraussetzungen für Kapitalanleger und eignet sich beispielsweise auch sehr gut für eine Vermietung als Wohngemeinschaft.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Dieser erweitert den Wohnraum um einen schönen Platz im Freien und bietet einen angenehmen Rückzugsort.

Das Badezimmer und das separate WC ergänzen die durchdachte Raumaufteilung und bieten zusätzlichen Komfort im Alltag. Die räumliche Trennung erweist sich dabei insbesondere bei der Nutzung durch mehrere Personen als praktisch und angenehm. Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum im Untergeschoss schafft zusätzlichen Stauraum und rundet das Raumangebot ab.

Mit ihrer gelungenen Kombination aus frisch modernisiertem Zustand, großzügigen Räumen, hohen Decken und flexiblem Grundriss bietet die Wohnung beste Voraussetzungen für unterschiedlichste Wohnkonzepte - sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

**Objektnummer: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd**

## Alles zum Standort

Diese Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich hervorragend angebundener Lage im Stuttgarter Süden. Die attraktive Wohnlage verbindet die unmittelbare Nähe zur Innenstadt mit einer sehr guten Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants und Cafés sowie Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch die Stuttgarter Innenstadt mit der Königstraße, dem Schlossplatz und einem vielseitigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangebot ist schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Stadtbahnhaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Stuttgarter Hauptbahnhof sowie in zahlreiche weitere Stadtteile. Auch mit dem Auto besteht eine gute Anbindung an das Stuttgarter Verkehrsnetz. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen sind zudem das Stuttgarter Umland sowie die angrenzenden Städte und Gemeinden gut erreichbar.

Darüber hinaus bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Grün- und Waldflächen rund um den Bopser laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Aktivitäten im Freien ein. Auch die Karlshöhe mit ihren Grünanlagen und schönen Ausblicken über Stuttgart sowie das Sport- und Freizeitangebot auf der Waldau sind schnell erreichbar und bieten einen attraktiven Ausgleich zum urbanen Stadtleben.

**Objektnummer: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd**

## 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 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.

**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.

**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: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd**

## **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)**