

Stuttgart - Kaltental

Viel Platz für Ihre Wohnideen - in ruhiger Lage von Stuttgart-Kaltental

Objektnummer: 26081020



KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental

Auf einen Blick

Objektnummer	26081020
Wohnfläche	ca. 81 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	187.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.08.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental

Die Immobilie



Objektnummer: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental

Die Immobilie



Objektnummer: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental

Die Immobilie



Objektnummer: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental

Die Immobilie



Objektnummer: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental

Die Immobilie



Objektnummer: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN



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

Objektnummer: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental

Ein erster Eindruck

Wer eine ruhige Wohnlage im Grünen schätzt und gleichzeitig nicht auf eine gute Anbindung verzichten möchte, findet in dieser Eigentumswohnung die ideale Grundlage für ein neues Zuhause. In einer verkehrsberuhigten Sackgasse von Stuttgart-Kaltental gelegen, bietet die Wohnung eine angenehme Wohnatmosphäre, einen durchdachten Grundriss und viel Potenzial, die eigenen Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Auf ca. 81 m² Wohnfläche stehen Ihnen flexibel nutzbare Räume zur Verfügung. Je nach Bedarf lässt sich die Wohnung als großzügige 3-Zimmer-Wohnung oder als 4-Zimmer-Wohnung gestalten, ideal für Paare, junge Familien oder alle, die zusätzlich ein Homeoffice oder Gästezimmer benötigen.

Zwei Balkone mit unterschiedlicher Ausrichtung ermöglichen sonnige Stunden zu verschiedenen Tageszeiten und bieten einen schönen Blick ins Grüne. Ergänzt wird das Angebot durch den gemeinschaftlich nutzbaren Garten, ein schöner Rückzugsort zum Entspannen oder Spielen.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein eigener Kellerraum. Zusätzliche Parkmöglichkeiten befinden sich direkt an der Straße vor dem Haus. Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde laufend instand gehalten. Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2026 vollständig abgeschlossene Dachsanierung. Gleichzeitig verfügt die Eigentümergemeinschaft weiterhin über eine solide Erhaltungsrücklage.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und präsentiert sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Gerade darin liegt jedoch die Chance, Ausstattung, Materialien und Raumgestaltung ganz nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen und ein Zuhause zu schaffen, das perfekt zu den persönlichen Bedürfnissen passt.

Highlights auf einen Blick:

- Ruhige Lage in einer Sackgasse in Stuttgart-Kaltental
- Schöner Blick ins Grüne
- Ca. 81 m² Wohnfläche
- Flexible Nutzung als 3- oder 4-Zimmer-Wohnung
- Zwei Balkone
- Gemeinschaftlich nutzbarer Garten
- Tiefgaragenstellplatz
- Weitere Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus

- 2 Kellerräume
- Dach im Jahr 2026 vollständig saniert
- Solide Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft
- Renovierungsbedürftig mit großem Gestaltungspotenzial

Objektnummer: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental

Ausstattung und Details

- 2 Balkone
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- Dach 2026 vollständig saniert
- Neue Gasheizung
- solide Instandhaltungsrücklage
- Sackgassenlage
- Gemeinschaftsnutzung des Gartens

Objektnummer: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer besonders ruhigen und grünen Wohnlage im beliebten Stuttgarter Stadtteil Kaltental. Die Immobilie liegt in einer Sackgasse und bietet dadurch ein angenehm verkehrsarmes Wohnumfeld mit hoher Privatsphäre – ideal für alle, die Ruhe schätzen und dennoch auf eine gute Anbindung nicht verzichten möchten.

Kaltental zählt zu den gefragten Wohnlagen im Stuttgarter Süden und verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Zusätzlich wird die Nahversorgung künftig durch einen neuen EDEKA-Markt im Stadtteil weiter aufgewertet.

Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, Kindertagesstätten sowie Schulen in der Umgebung. Gleichzeitig bietet die Lage auch Singles, Paaren und Senioren ein attraktives Wohnumfeld mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bus- und Stadtbahnlinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in die angrenzenden Stadtteile. Auch der Flughafen Stuttgart und die Landesmesse sind in kurzer Zeit erreichbar. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A8 und A81 besteht zudem eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Ein besonderer Pluspunkt ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Lage. Die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Grünflächen, Spazier- und Radwegen sowie zum Rotwildpark und den Bärenseen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden in der Natur ein.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen in einer Sackgasse, einer grünen Umgebung, einer sehr guten Infrastruktur und der schnellen Erreichbarkeit der Stuttgarter Innenstadt macht diese Lage zu einer hervorragenden Wahl für alle, die naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort verbinden möchten.

Objektnummer: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental

Sonstige Angaben

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: 26081020 - 70569 Stuttgart - Kaltental

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com