

Stuttgart / Stammheim – Stammheim

# Ihr neues Zuhause: Modernisiertes Dreifamilienhaus in Stuttgart/Stammheim

Objektnummer: VQ707



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 525 m<sup>2</sup>

Objektnummer: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

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

Objektnummer: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | VQ707      |
| Wohnfläche   | ca. 202 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 10         |
| Schlafzimmer | 7          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1948       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.100.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 68 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Strom                  | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 11.06.2035             | Endenergiebedarf            | 66.88 kWh/m²a  |
| Befeuuerung                | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energie-Effizienzklasse     | B              |
|                            |                        | Baujahr laut Energieausweis | 1937           |



Objektnummer: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Die Immobilie



Objektnummer: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Die Immobilie





Objektnummer: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Die Immobilie



Objektnummer: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Die Immobilie





Objektnummer: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Die Immobilie



Objektnummer: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Die Immobilie





Objektnummer: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Die Immobilie



Objektnummer: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Die Immobilie





Objektnummer: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Die Immobilie





Objektnummer: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Die Immobilie



Objektnummer: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Die Immobilie





Objektnummer: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Die Immobilie





Objektnummer: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

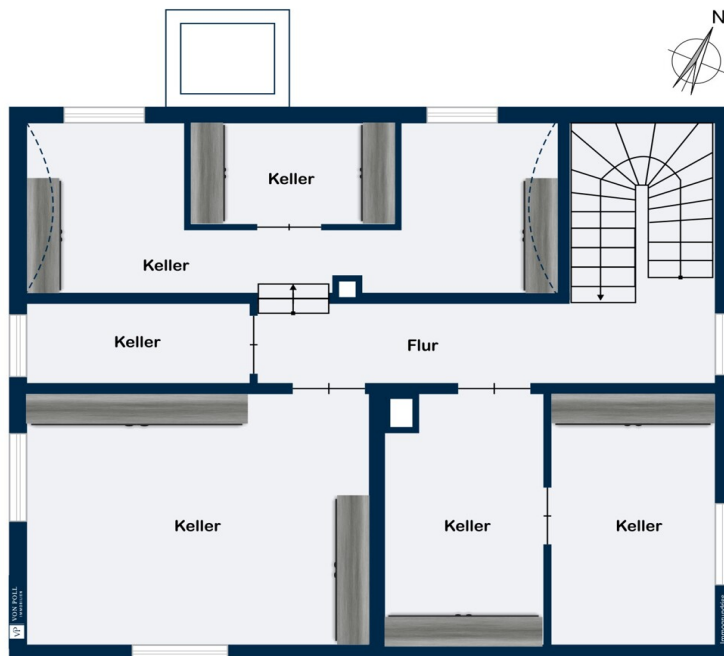
VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Eigentümern bieten wir eine **kostenfreie und unverbindliche**  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

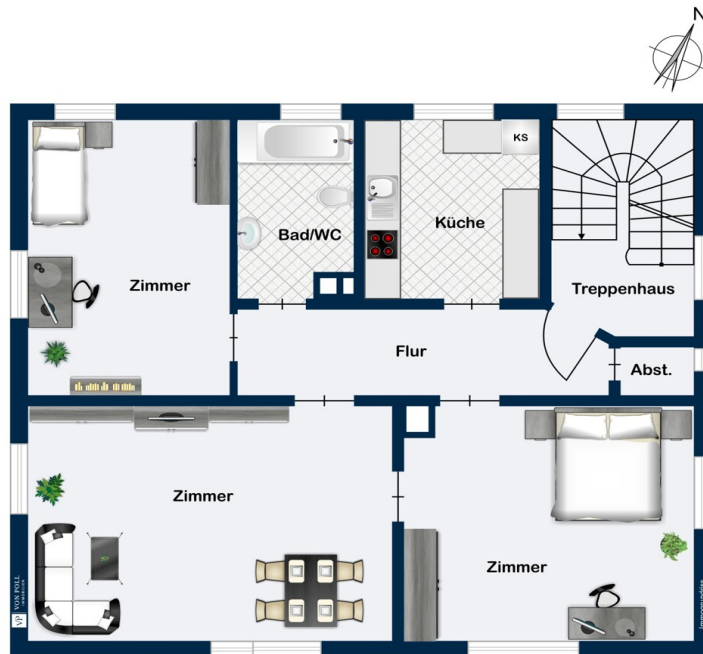
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

Objektnummer: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## 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: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein charmantes Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1948, das durch kontinuierliche Sanierungen modernen Wohnkomfort bietet. Das Haus befindet sich in ruhiger Lage von Stuttgart im Stadtteil Stammheim.

Die Immobilie verfügt über drei separate Wohneinheiten und einen großzügigen Garten mit Teich, Terrasse und Gartenhütte, sowie einer Einzelgarage zur Straßenseite. Die drei bestehenden Wohneinheiten sind wie folgt aufgeteilt:

**Erdgeschoss (ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche):**

Diese Wohnung umfasst 3,5 Zimmer und bietet über den Keller Zugang zur Terrassen und den mit Teich und Gartenhütte angelegten Gartenbereich.

**Obergeschoss (ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche):**

Im Obergeschoss finden Sie eine weitere 3,5-Zimmer-Wohnung mit nahezu identischem Grundriss mit einem Balkon, der ebenfalls den Blick in den Garten freigibt.

**Dachgeschoss (ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche):**

Das Dachgeschoss bietet 3 Zimmer und wird derzeit gemeinsam mit der Einheit im Obergeschoss von einer Familie bewohnt.

**Kellergeschoss/Gartengeschoss (ca. 68 m<sup>2</sup> Nutzfläche):**

Im Untergeschoss befinden sich nebst mehreren Abstellräumen und einem Gewölbekeller der Zugang zum Garten.

Das Haus wurde über die Jahre hinweg stetig modernisiert und weist daher eine hervorragende Energieeffizienz und zeitgemäße Ausstattung auf. Eine detaillierte Auflistung über die Maßnahmen finden Sie unter der Rubrik "Ausstattung Beschreibung".

**Fazit:**

Dieses Dreifamilienhaus bietet aufgrund seiner flexiblen Raumaufteilung und der umfassenden Sanierungen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Generationenhaus, als Kapitalanlage oder zur selbstgenutzten Wohnfläche. Die gepflegte Immobilie in grüner Lage, kombiniert mit einem großzügigen Garten und modernen Ausstattungsmerkmalen, ist ein ideales Zuhause für Familien oder eine lukrative Investition für Kapitalanleger.

Objektnummer: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Ausstattung und Details

### Ausstattung:

- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Energieeffizienzklasse "B"
- Einzelgarage
- Datenverkabelung mit Zentrale im Kellergeschoss
- Noch nicht aufgeteilt nach WEG

### Sanierungs- und Renovierungshistorie:

1993: Neue Fenster im gesamten Haus

2004: Sanierung des Badezimmers im Dachgeschoss, Fenster im Obergeschoss und Dachgeschoss erneuert, Installation von Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung

2006: Erneuerung der Dachflächenfenster im Dachgeschoss und Fenster im Erdgeschoss

2010: Neue Haustür mit Kamerafunktion, Außenanstrich, Gartenneugestaltung mit Teich und Gartenhaus, Dachdämmung erneuert

2014: Neue Küche im Dachgeschoss

2023: Neue Dämmung der Decken im Ober- und Dachgeschoss, Wände, Böden und Fliesen erneuert, neues Badezimmer im Obergeschoss mit Grundrissänderung, neue Küchen im Erd- und Obergeschoss, neue Elektrik inkl. Datenverkabelung, Installation einer Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, Erneuerung der Wasserleitungen

2025: Neue Fenster in der Küche des Dachgeschosses



Objektnummer: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Alles zum Standort

Stuttgart Stammheim überzeugt durch eine perfekte Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit der urbanen Infrastruktur. Der Stadtteil bietet eine hohe Lebensqualität, die dessen Bewohnern zugutekommt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt und zu umliegenden Stadtteilen. Dies sorgt für eine bequeme und stressfreie Mobilität.

Für die Bedürfnisse des täglichen Lebens ist bestens gesorgt. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten, die den Einkauf von Lebensmitteln und anderen Dingen des täglichen Bedarfs erleichtern. Darüber hinaus bietet der Stadtteil auch eine gute Ärzteversorgung, sodass die Gesundheitsversorgung rundum gewährleistet ist.

Für Familien ist zudem die Bildungsinfrastruktur von großer Bedeutung. Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen sind bequem erreichbar und bieten eine gute Grundlage für die Ausbildung der jüngeren Generation.

Auch die Verkehrsanbindung stellt ein großes Plus dar: Die Nähe zu wichtigen Straßen und Autobahnen sorgt für einen schnellen Zugang zu den Verkehrsachsen Stuttgarts und darüber hinaus. Das ermöglicht nicht nur eine schnelle Verbindung zum Stadtzentrum, sondern auch eine gute Anbindung an den regionalen Verkehr.

Insgesamt zeichnet sich der Stadtteil durch eine hervorragende Mischung aus ruhiger Wohnlage und der Nähe zu allem, was man für den Alltag benötigt, aus.

Objektnummer: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 66.88 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: VQ707 - 70439 Stuttgart / Stammheim – Stammheim

## 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)