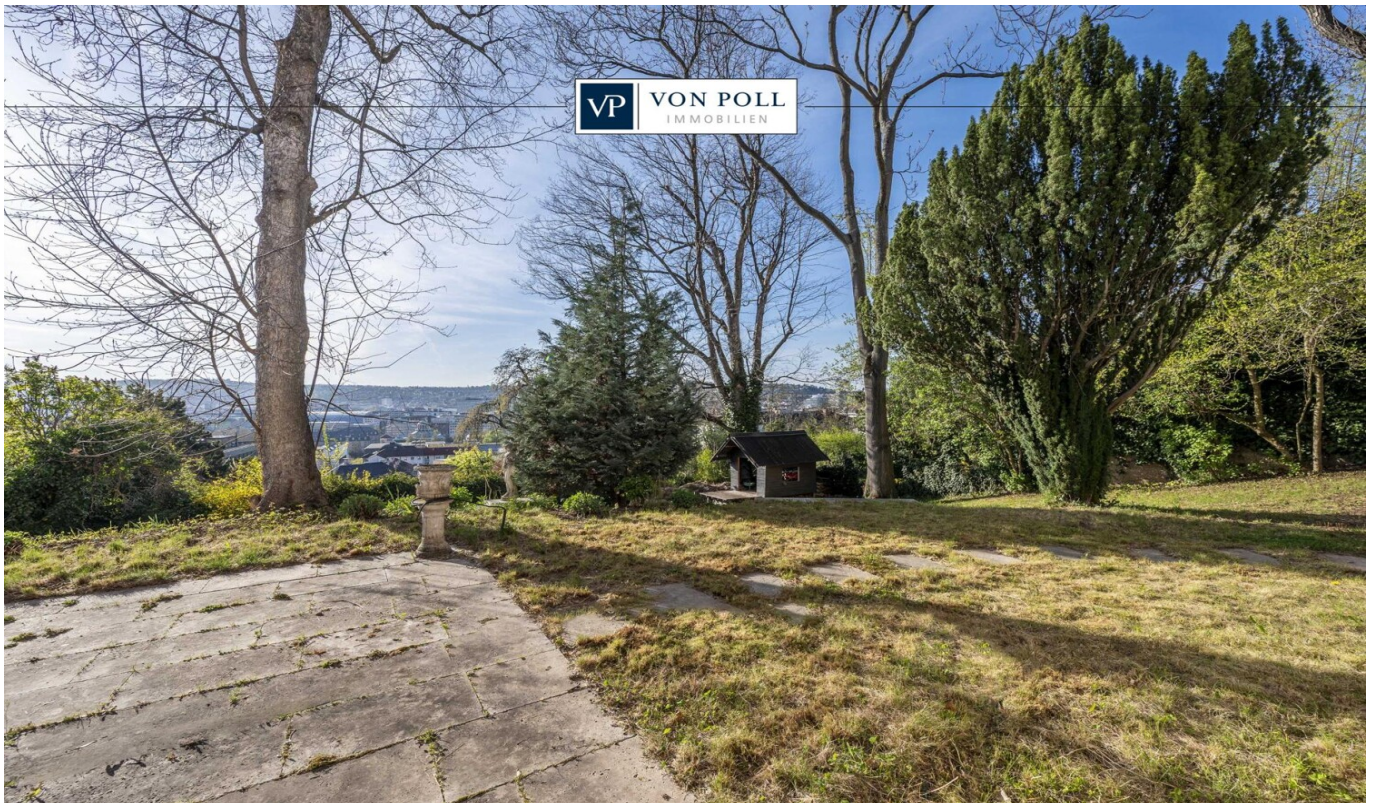


Stuttgart Stuttgart-Mitte – Mitte

# Großzügige Gartenetage mit spektakulärem Panoramablick

Objektnummer: 25081034



KAUFPREIS: 847.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

Objektnummer: 25081034 - 70184 Stuttgart Stuttgart-Mitte – Mitte

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

Objektnummer: 25081034 - 70184 Stuttgart Stuttgart-Mitte – Mitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	25081034
Wohnfläche	ca. 190 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1901
Stellplatz	1 x Freiplatz, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	847.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25081034 - 70184 Stuttgart Stuttgart-Mitte – Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 25081034 - 70184 Stuttgart Stuttgart-Mitte – Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 25081034 - 70184 Stuttgart Stuttgart-Mitte – Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081034 - 70184 Stuttgart Stuttgart-Mitte – Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 25081034 - 70184 Stuttgart Stuttgart-Mitte – Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 25081034 - 70184 Stuttgart Stuttgart-Mitte – Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081034 - 70184 Stuttgart Stuttgart-Mitte – Mitte

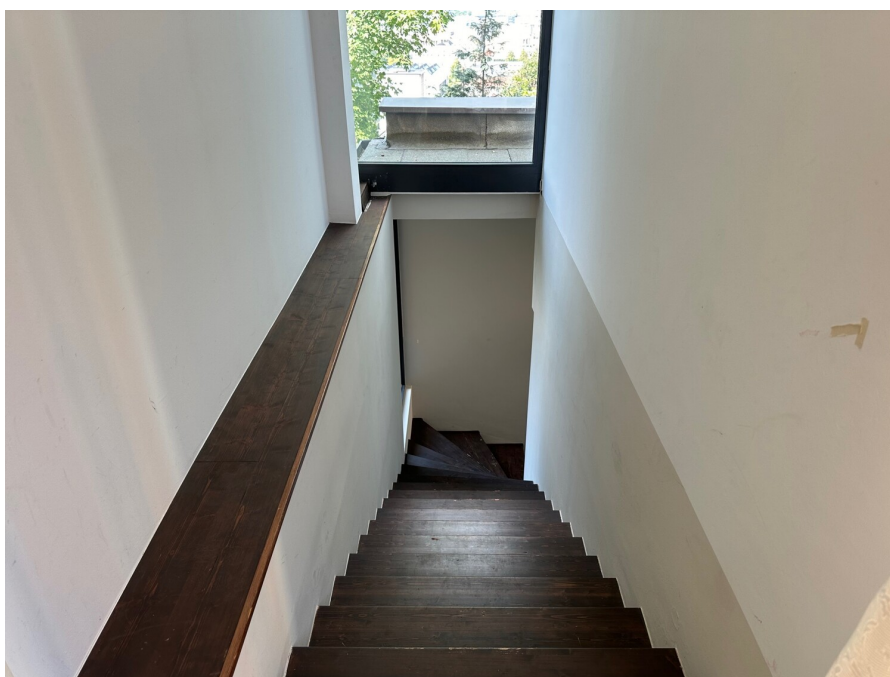
## Die Immobilie





Objektnummer: 25081034 - 70184 Stuttgart Stuttgart-Mitte – Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 25081034 - 70184 Stuttgart Stuttgart-Mitte – Mitte

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

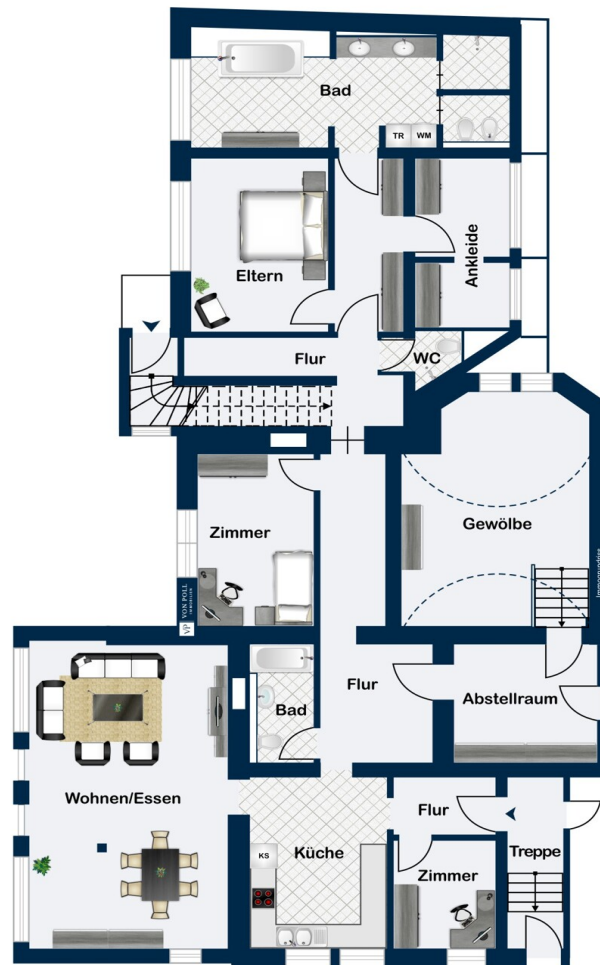
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



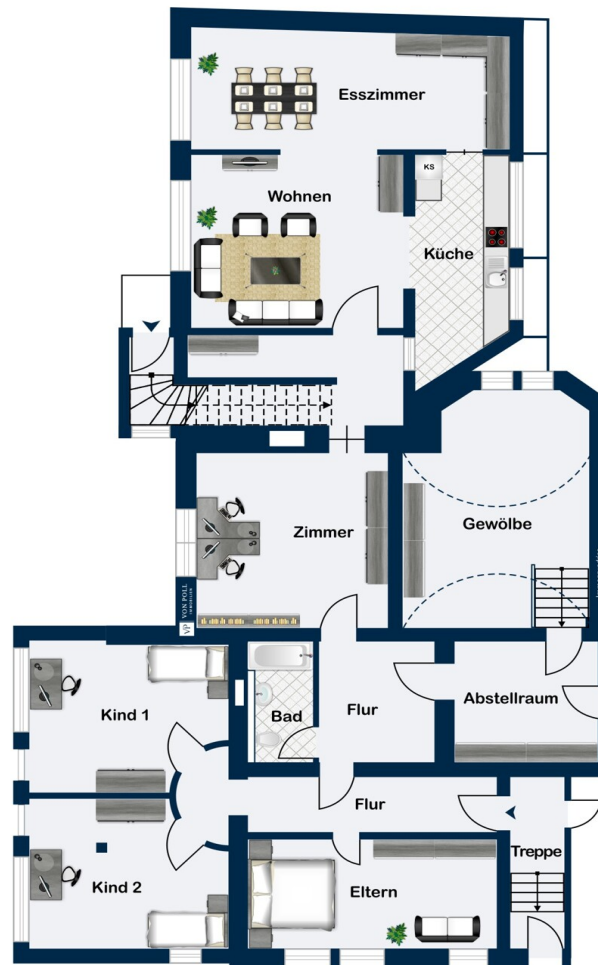
Objektnummer: 25081034 - 70184 Stuttgart Stuttgart-Mitte – Mitte

## 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: 25081034 - 70184 Stuttgart Stuttgart-Mitte – Mitte

## Ein erster Eindruck

Im Zuge einer Immobilienaufteilung kommt diese außergewöhnliche Wohnung im Gartengeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 5 Einheiten zum Verkauf.

Mit einer Wohnfläche von ca. 190m<sup>2</sup> auf einer Ebene bietet die Wohnung verschiedene Möglichkeiten zur Raumgestaltung. Die Etage ist im Rahmen einer Erweiterung Ende der 60er Jahre entstanden und im Jahr 2010 vollständig renoviert und umgebaut worden. Daher entsprechen Grundinstallationen wie bspw. Elektrik- und Sanitäreinrichtungen einem modernen Standard.

Aktuell finden Sie einen sehr großzügigen Schlaftrakt vor, mit einem geräumigen Badezimmer und einer begehbaren Ankleide. Bad und Schlafzimmer verfügen über breite Fensterfronten mit direktem Terrassen- bzw. Gartenzugang.

Des Weiteren gibt es im vorderen Bereich vier weitere Zimmer sowie ein Durchgangszimmer, das man bei Bedarf abtrennen kann. Daneben steht ein neuwertiges Gästebad zur Verfügung.

Das Grundstück befindet sich auf Halbhöhenlage mit einer unverbaubaren Aussicht auf die Stuttgarter Innenstadt.

Der Außenbereich samt Garten und Terrassen ist ein absoluter Traum. Der eingewachsene Garten mit altem Baubestand und terrassierten Ebenen erstreckt sich über eine Fläche von etwa 450m<sup>2</sup> und bietet Ihnen einen herrschaftlichen Panoramablick Richtung Schlossplatz. Ein seltener Luxus in dieser zentralen Lage. Durch die Süd-West-Ausrichtung können Sie auf der gegenüberliegenden Hangseite Abend für Abend den Sonnenuntergang genießen.

Das Wohnkonzept beinhaltet in der aktuellen Situation keine Küche. Daher sind zusätzliche Ausgaben für Umbauten einzuplanen ebenso wie gemeinschaftliche Ausgaben für Reparaturen am Gebäude.

Die Wohnung verfügt über zwei Zugänge. Im vorderen Bereich kann die Raumaufteilung flexibel gestaltet werden, sodass Sie ein individuelles Wohnkonzept umsetzen können. Mitsamt aller Merkmale und vor allem der Lagevorteile hat die Immobilie einen Seltenheitswert.

Ein sehr schöner, großer Gewölbekeller ist unmittelbar über die angebundenen

Nutzräume erschlossen und kann mit einem Sondernutzungsrecht nur für diese Wohnung verbunden werden.

Gerne informieren wir Sie zu weiteren Einzelheiten und laden Sie ein, um Sie vom besonderen Charakter dieser außergewöhnlichen Immobilie zu überzeugen.



Objektnummer: 25081034 - 70184 Stuttgart Stuttgart-Mitte – Mitte

## Alles zum Standort

Die Villa befindet sich in bester Innenstadtlage. Damit verbunden sind alle Vorzüge des Stadtlebens und die Infrastruktur lässt nichts zu Wünschen übrig. Fußläufig gelangen Sie zur Königstraße sowie zum Schlossplatz. In nächster Nähe befinden sich Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel, (Schnell-) Restaurants, Bildungseinrichtungen und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Nur einen Steinwurf entfernt befindet sich die Staatsgalerie sowie die Landesbibliothek. Mit dem PKW gelangen Sie in wenigen Minuten zur B14 oder B27, was sicherlich für Pendler interessant ist.

Objektnummer: 25081034 - 70184 Stuttgart Stuttgart-Mitte – Mitte

## 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: 25081034 - 70184 Stuttgart Stuttgart-Mitte – 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)