

Stuttgart - Mitte

# Wohnen in einer der schönsten Altbauetagen der Stadt !

Objektnummer: 25081033



KAUFPREIS: 937.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

**Objektnummer: 25081033 - 70184 Stuttgart - Mitte**

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

**Objektnummer: 25081033 - 70184 Stuttgart - Mitte**

## Auf einen Blick

|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| Objektnummer | 25081033                        |
| Wohnfläche   | ca. 175 m <sup>2</sup>          |
| Zimmer       | 5                               |
| Schlafzimmer | 2                               |
| Badezimmer   | 1                               |
| Baujahr      | 1901                            |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 35000 EUR (Verkauf) |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 937.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2010                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Einbauküche                                              |

Objektnummer: 25081033 - 70184 Stuttgart - Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart Zentralheizung

Befuerung Gas

Energieausweis laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 25081033 - 70184 Stuttgart - 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)



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25081033 - 70184 Stuttgart - 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: 25081033 - 70184 Stuttgart - Mitte**

## Ein erster Eindruck

Der Begriff "Unikat" ist bei diesem Immobilienangebot Programm !

In bester Aussichtslage der Innenstadt erwartet Sie diese außergewöhnliche, herrschaftliche Altbauetage in einer denkmalgeschützten, repräsentativen Stadtvilla – ein wahres Unikat für Liebhaber stilvoller Architektur und großzügigen Wohnens.

Auf ca. 175m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich fünf großzügige Zimmer, die durch ihre Raumhöhe, lichtdurchfluteten Flächen und originalen Stilelemente beeindrucken. Der großzügige Grundriss eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für stilvolles Wohnen und Repräsentieren.

Original erhaltene Parkettböden, sowie prachtvolle Decken mit aufwendigem Stuck verleihen jedem Raum eine besondere Ausstrahlung und machen den zeitlosen Charakter dieser Immobilie erlebbar.

Das Herzstück bildet die ca. 50m<sup>2</sup> große, sonnige Terrasse mit traumhaftem Stadtblick – ein seltener Luxus mitten in der Stadt, der zum Entspannen, Genießen und Verweilen einlädt. Durch die ideale Ausrichtung genießen Sie hier schöne Sonnenuntergänge und eine spektakuläre Aussicht auf die Stuttgarter Innenstadt.

Vor diesem Hintergrund sollten Sie eines Zimmer für Gäste einrichten, da sich spätestens nach der Einweihungsfeier sicherlich öfter mal Besuch ankündigt.

Das wunderschöne historische Treppenhaus unterstreicht den besonderen Stil des Hauses. Ein zusätzliches Treppenhaus mit Seiteneingang ermöglicht einen direkten WEG zur Waschküche oder in den Garten.

Für Ihren Komfort steht zudem ein Kfz-Stellplatz direkt am Haus zur Verfügung – ein weiterer Pluspunkt in dieser gefragten Innenstadtlage.

Aufgrund der geringen Anzahl an Treppenstufen zur Wohnung, ist die Wohnung auch für das Wohnen im hohen Alter geeignet.

### Wichtiger Hinweis:

Der Verkauf dieser schönen Etage erfolgt im Zuge einer Aufteilung der mehrstöckigen Villa. Die WEG wird auf diesem Weg neu gegründet. Nähere Informationen erhalten Sie von uns im direkten Austausch.

**Objektnummer: 25081033 - 70184 Stuttgart - Mitte**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie 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: 25081033 - 70184 Stuttgart - 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: 25081033 - 70184 Stuttgart - 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)**