

Stuttgart – West

3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Aufzug, Balkon & Garage im Stuttgarter Westen

Objektnummer: 25081040



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25081040 - 70176 Stuttgart – West

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

Objektnummer: 25081040 - 70176 Stuttgart – West

Auf einen Blick

Objektnummer	25081040	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 88 m ²	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Etage	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2014
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1956	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25081040 - 70176 Stuttgart – West

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	225.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	02.11.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 25081040 - 70176 Stuttgart – West

Die Immobilie



Objektnummer: 25081040 - 70176 Stuttgart – West

Die Immobilie



Objektnummer: 25081040 - 70176 Stuttgart – West

Die Immobilie



Objektnummer: 25081040 - 70176 Stuttgart – West

Die Immobilie



Objektnummer: 25081040 - 70176 Stuttgart – West

Die Immobilie



Objektnummer: 25081040 - 70176 Stuttgart – West

Die Immobilie



Objektnummer: 25081040 - 70176 Stuttgart – West

Die Immobilie



Objektnummer: 25081040 - 70176 Stuttgart – West

Die Immobilie



Objektnummer: 25081040 - 70176 Stuttgart – West

Die Immobilie



Objektnummer: 25081040 - 70176 Stuttgart – West

Die Immobilie



The image shows a smartphone displaying a dark blue screen with a white QR code in the center. Above the QR code, a white speech bubble contains the text: "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." To the left of the phone, there's a smaller inset showing a tablet and a smartphone both displaying real estate market price analysis interfaces.

**VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive
Immobilienanalyse erhalten Sie nach
nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Objektnummer: 25081040 - 70176 Stuttgart – West

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: 25081040 - 70176 Stuttgart – West

Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Dachgeschoßwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1956. Das Dachgeschoss selbst wurde jedoch erst im Jahr 2004 ausgebaut und präsentiert sich entsprechend zeitgemäß in Ausstattung, Grundriss und Wohngefühl. Auf ca. 88 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein modernes Zuhause mit besonderem Charakter – ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit Komfort und Individualität verbinden möchten.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Dank des durchdachten Grundrisses und der Dachgeschoßlage wirkt dieser Bereich besonders großzügig und lichtdurchflutet. Die integrierte Küche ist mit hochwertigen Miele- und Gaggenau Geräten ausgestattet und erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design – perfekt für gemeinsames Kochen und gesellige Abende.

Das ruhige Schlafzimmer überzeugt durch ein Dachfenster sowie eine Gaube und bietet viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Ergänzt wird der Raum durch maßgefertigte, hochwertige Schreiner-Einbauten mit ausziehbaren Elementen im Stil eines Apothekerschrankes, die außergewöhnlich viel Stauraum schaffen und den Raum optimal nutzen – funktional, elegant und äußerst praktisch.

Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist das flexible Bad- und Raumkonzept: Aktuell steht ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Dusche zur Verfügung. Über eine Schiebewand gelangt man in einen separaten Raum, der derzeit als Wellnesszimmer mit freistehender Badewanne genutzt wird. Diese Lösung schafft ein außergewöhnliches Wohngefühl und einen privaten Spa-Charakter. Gleichzeitig bietet sie maximale Flexibilität: Der Wellnessraum kann problemlos in ein klassisches, abgeschlossenes Zimmer zurück gebaut werden, sodass sich die Wohnung alternativ auch als vollwertige 3-Zimmer-Wohnung nutzen lässt – beispielsweise für Homeoffice oder Gäste.

Der Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ein geschätztes Extra, gerade in urbaner Lage.

Das Dachgeschoß ist komfortabel mit dem Aufzug bis in das fünfte Obergeschoß erreichbar. Die letzte Ebene wird über eine kurze Treppe erschlossen und verleiht der Wohnung einen ruhigen, privaten Charakter.

Ergänzt wird das Angebot durch insgesamt vier Kellerräume, die außergewöhnlich viel Stauraum bieten. Ein weiterer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende Garagenstellplatz, der eine sichere und wettergeschützte Parkmöglichkeit direkt am Haus bietet.

Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt 495.000 €, der Garagenstellplatz wird für 25.000 € angeboten. Daraus ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von 520.000 €.

Dank des modernen Dachgeschossausbaus, der hochwertigen Ausstattung und der flexiblen Raumgestaltung ist diese Wohnung ein attraktives Zuhause für Singles und Paare, die Wert auf Stil, Komfort und Anpassungsfähigkeit legen.

Ein Bezug ist ab sofort möglich.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25081040 - 70176 Stuttgart – West

Ausstattung und Details

*** Highlights ***

- Balkon
- Personenaufzug
- Garagenstellplatz
- Vier Kellerräume

Objektnummer: 25081040 - 70176 Stuttgart – West

Alles zum Standort

Der Stadtbezirk Stuttgart-West zählt zu den begehrtesten und attraktivsten Wohnlagen der Stadt. Hier verschmelzen historischer Charme und moderne Lebensqualität zu einem einzigartigen Ambiente, das von einer lebendigen, kultivierten Nachbarschaft geprägt ist. Die zentrale Lage ermöglicht eine perfekte Balance zwischen urbaner Dynamik und privater Ruhe, während die hochwertigen Altbauten und stilvollen Neubauten eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Stuttgart-West überzeugt durch seine gepflegte Infrastruktur und das vielfältige kulturelle Angebot, das den Lebensstil anspruchsvoller Bewohner bereichert.

In unmittelbarer Nähe eröffnet sich ein vielfältiges Spektrum an Annehmlichkeiten, die das Leben in Stuttgart-West besonders angenehm gestalten. Für Feinschmecker und Genießer bieten renommierte Cafés und gute Restaurants kulinarische Höhepunkte nur wenige Gehminuten entfernt. Die Nähe zu Bars lädt zu entspannten Abenden in nettem Ambiente ein. Bildungsstätten von hoher Qualität sind in nur etwa drei bis vier Minuten fußläufig erreichbar und garantieren eine gute Förderung für die nächste Generation. Gesundheitsversorgung steht durch spezialisierte Fachärzte und Zahnkliniken in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit der Haltestelle Schloss-/Johannesstraße, die in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht eine komfortable Mobilität in alle Richtungen der Stadt.

Für Käufer, die eine ausgewogene Kombination aus Kultur, Komfort und einem angenehmen Lebensumfeld schätzen, bietet diese Lage in Stuttgart-West eine attraktive Möglichkeit. Hier verbinden sich gute Wohnqualität und ein facettenreiches Angebot zu einem Lebensstil, der viele Wünsche erfüllt.

Objektnummer: 25081040 - 70176 Stuttgart – West

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 225.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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: 25081040 - 70176 Stuttgart – West

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