

Stuttgart - Mitte

# Maisonette-Dachgeschosswohnung im Heusteigviertel mit privatem Liftzugang, Dachterrasse und Garage

Property ID: 26081004



**PURCHASE PRICE: 1.280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 153,09 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5**

**Property ID: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## At a glance

Property ID	26081004	Purchase Price	1.280.000 EUR
Living Space	ca. 153,09 m <sup>2</sup>	Type	Attic
Floor	5	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Year of construction	2007	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	63.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.06.2027	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## The property



Property ID: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## The property



Property ID: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## The property



Property ID: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## The property



Property ID: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## The property



Property ID: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## The property



Property ID: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## The property



Property ID: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## The property



Property ID: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## The property



Property ID: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## The property



Property ID: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## The property



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

Property ID: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte

## Floor plans



Projektplan, nicht maßstablich



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte**

## **A first impression**

In beehrter Lage des Stuttgarter Heusteigviertels befindet sich diese besondere Maisonette-Dachgeschosswohnung im obersten Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2007. Der direkte Zugang per Personenaufzug in die Wohnung sowie die zentrale Lage und die seltene Kombination aus urbanem Wohnen, Privatsphäre und komfortabler Erreichbarkeit machen dieses Objekt zu einer echten Besonderheit.

Der Zugang zum Aufzug ist ebenerdig, was die Wohnung nicht nur komfortabel, sondern auch angenehm alltagstauglich und barrierearm macht.

Auf ca. 153 m<sup>2</sup> Wohn- und über 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche (47,90 m<sup>2</sup> davon im 2. Dachgeschoss wohnwirtschaftlich ausgebaut) bietet die Wohnung einen großzügigen Grundriss mit 4,5 Zimmern. Herzstück ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit hohen Decken, markanter Dacharchitektur und großen Fensterflächen. Hier entsteht ein offenes, lichtdurchflutetes Raumgefühl mit schönen Blickbezügen über die Dächer der Stadt. Ein Wohnbereich, der der Wohnung ihren unverwechselbaren Charakter verleiht.

Die offene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und unterstreicht dessen kommunikativen Charakter. Die drei Schlafzimmer sind bewusst im rückwärtigen Bereich der Wohnung angeordnet und bieten dadurch ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Der Wohnbereich sowie eines der Schlafzimmer verfügen über eine Klimatisierung und bieten damit auch in den Sommermonaten angenehmen Wohnkomfort.

Über eine interne Treppe erreicht man eine zusätzliche Ebene, die die Wohnung auf attraktive Weise erweitert und vielseitig genutzt werden kann, etwa als Gästebereich, Homeoffice oder Rückzugsort. Von hier aus gelangt man auf die Dachterrasse, die der Wohnung einen ganz besonderen Reiz verleiht. Über den Dächern des Heusteigviertels entsteht hier ein geschützter Außenbereich mit schönem Blick über die Stadt.

Das Raumangebot wird ergänzt durch ein hochwertig ausgestattetes Vollbad mit Eckbadewanne, bodengleicher Glasdusche und Doppelwaschtisch, ein Duschbad mit Fenster, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Zum Angebot gehört eine großzügige Garage in Überlänge, die Platz für zwei Pkw hintereinander bietet. Besonders praktisch ist der direkte Zugang in den angrenzenden, eigenen hellen und beheizten Tageslicht-Hobbyraum.

**Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten, in Teilen jedoch renovierungs- bzw. auffrischungsbedürftigen Zustand. Gerade darin liegt zugleich die Möglichkeit, den bereits vorhandenen Charakter der Wohnung durch gezielte Maßnahmen weiter herauszuarbeiten.**

**Eine seltene Gelegenheit für alle, die im Heusteigviertel großzügig, komfortabel und mit einem besonderen Maß an Privatsphäre wohnen möchten.**

**Property ID: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte**

## **Details of amenities**

- \* privater Personenaufzug direkt in die Wohnung
  - \* ebenerdiger Zugang und barrierearme Erreichbarkeit
  - \* ca. 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4,5 Zimmer
  - \* ca. 48 m<sup>2</sup> wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche im 2. Dachgeschoss
  - \* ca. 52,05 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Hobbyraum, XXL-Garage)
  - \* offene Einbauküche
  - \* zusätzliche Ebene mit Zugang zur Dachterrasse
- Dachterrasse mit Blick über die Stadt**
- \* Klimatisierung im Wohnbereich und in den Schlafzimmern
  - \* Vollbad mit Eckbadewanne, bodengleicher Glasdusche und Doppelwaschtisch
  - \* Duschbad mit Fenster
  - \* separates Gäste-WC
  - \* überlange Garage für zwei hintereinander parkende Fahrzeuge mit direktem und ebenerdigen Zugang ins Treppenhaus
  - \* direkter Zugang von der Garage in den eigenen beheizten Tageslicht-Hobbyraum
  - \* Fernwärme, Energieeffizienzklasse B

**Property ID: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte**

## All about the location

Die Maisonette-Dachgeschosswohnung befindet sich im Stuttgarter Heusteigviertel und zählt zu den gefragtesten und charakterstärksten Innenstadtlagen der Landeshauptstadt. Das Umfeld ist geprägt von urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen und einer gewachsenen Bebauung.

Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege in die City, während gleichzeitig ein eigenständiger, lebendiger Quartierscharakter erhalten bleibt. Zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen und individuelle Läden prägen das Straßenbild und sorgen für eine ausgezeichnete Nahversorgung direkt vor der Haustür. Ärzte, Apotheken, Supermärkte und weitere Dienstleister sind fußläufig erreichbar und unterstreichen die Alltagstauglichkeit der Lage.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mehrere Stadtbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Auch mit dem Auto sind die überregionalen Verkehrsachsen zügig erreichbar.

Historische Altbauten, stilvoll modernisierte Mehrfamilienhäuser und ruhige Seitenstraßen verleihen dem Viertel seinen besonderen Charme. Die Nähe zu Grünflächen, kulturellen Einrichtungen und vielfältigen Freizeitangeboten macht das Heusteigviertel besonders attraktiv für Stadtliebhaber, die Wert auf Zentrumsnähe, Lebensqualität und ein authentisches Wohnumfeld legen.

**Property ID: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte**

## Other information

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Property ID: 26081004 - 70180 Stuttgart - Mitte**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Ralph Schenkel**

---

**Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart**

**Tel.: +49 711 - 24 83 749 0**

**E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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