

Stuttgart – Mitte

## Wohnen, wo die Stadt leise wird.

*Property ID: 25081042*



PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25081042 - 70176 Stuttgart – Mitte

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

**Property ID: 25081042 - 70176 Stuttgart – Mitte**

## At a glance

Property ID	25081042	Purchase Price	425.000 EUR
Living Space	ca. 61 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Condition of property	Well-maintained
Rooms	2	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1995		
Type of parking	1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)		

Property ID: 25081042 - 70176 Stuttgart – Mitte

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	111.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.07.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25081042 - 70176 Stuttgart – Mitte

## The property



Property ID: 25081042 - 70176 Stuttgart – Mitte

## The property



Property ID: 25081042 - 70176 Stuttgart – Mitte

## The property



Property ID: 25081042 - 70176 Stuttgart – Mitte

## The property



Property ID: 25081042 - 70176 Stuttgart – Mitte

## The property





VON POLL  
REAL ESTATE

Property ID: 25081042 - 70176 Stuttgart – Mitte

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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 Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | stuttgart@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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

**Property ID: 25081042 - 70176 Stuttgart – Mitte**

## A first impression

Stellen Sie sich vor: Sie wohnen extrem zentral und genießen trotzdem eine fast schon dörfliche Ruhe. Kein Autolärm direkt am Fenster. Keine Durchgangsstraße. Nur wenige Gebäude in dieser Top-Lage schaffen diesen seltenen Spagat so perfekt wie diese Wohnung.

Über den Aufzug gelangen Sie bequem und stufenlos direkt in Ihre Wohnetage, barrierefrei und alltagskomfortabel von Anfang an.

Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete, großzügige Wohn-/Essbereich. Von hier aus gelangen Sie auf den nach Süden ausgerichteten Balkon mit einer Fläche von rund 7m<sup>2</sup>, der den Wohnraum spürbar erweitert. Ob Esstisch mit Stühlen oder eine gemütliche Lounge-Ecke, hier finden Sie den idealen Platz für entspannt Stunden und sonnige Momente.

Der warme Parkettboden verleiht der Wohnung eine besonders wohnliche Atmosphäre. Die Einbauküche ist großzügig geschnitten, voll funktionsfähig und bietet beste Voraussetzungen für den täglichen Komfort.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, in zentraler Stuttgarter Lage ein echter Luxus, der den Alltag enorm erleichtert und langfristig einen wichtigen Wertbeitrag leistet.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen, völlig unverbindlichen Besichtigungstermin, wir freuen uns darauf, Ihnen Ihre neue Lieblingsadresse zu zeigen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25081042 - 70176 Stuttgart – Mitte**

## Details of amenities

- Einbauküche
- Balkon
- Stellplatz
- Kellerraum

**Property ID: 25081042 - 70176 Stuttgart – Mitte**

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in Stuttgart-Mitte, unmittelbar an der Grenze zu Stuttgart-West, und profitiert damit von einer der gefragtesten innerstädtischen Wohnlagen. Geprägt von einer gewachsenen Struktur, stilvoller Architektur und einem urbanen, zugleich entspannten Lebensgefühl bietet das Umfeld eine besondere Mischung aus Zentralität und Wohnqualität.

Historische Gebäude und moderne Wohnkonzepte fügen sich hier harmonisch zusammen und schaffen ein angenehmes, lebendiges Umfeld mit eigenem Charakter. Die Lage verbindet die unmittelbare Nähe zur Innenstadt mit einer spürbaren Zurückgezogenheit abseits des städtischen Trubels.

In der direkten Umgebung findet sich ein vielfältiges Angebot an Cafés, Restaurants und kleinen Bars, die das Viertel prägen und fußläufig erreichbar sind.

Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine gute medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit der Lage.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend.

Die U-Bahn-Haltestelle Berliner Platz ist in etwa drei Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt.

Diese Lage steht für urbanes und ruhiges Wohnen mit Anspruch, kurze Wege und ein gewachsenes Umfeld.

**Property ID: 25081042 - 70176 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25081042 - 70176 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)