

Stuttgart - Mitte

Design-Wohnung mit Kamin & Spa-Bad | 160 m² Stuttgart-Mitte

Property ID: 26081003



PURCHASE PRICE: 1.050.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 26081003 - 70182 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: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

At a glance

Property ID	26081003	Purchase Price	1.050.000 EUR
Living Space	ca. 160 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Condition of property	Renovated
Rooms	3.5	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1960		

Property ID: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	124.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.03.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

The property



Property ID: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

The property



Property ID: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

The property



Property ID: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

The property



Property ID: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

The property



Property ID: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

The property



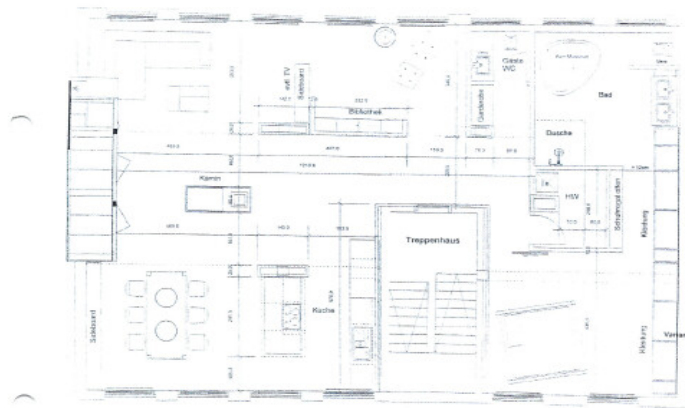
Property ID: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

The property



Property ID: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

Floor plans



Aus EDV-technischen Gründen können diese Grundrisse nicht maßstabgetreu sein.

379.002

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: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

A first impression

Mitten in Stuttgart-Mitte eröffnet sich ein Wohnraum, der urbane Lässigkeit mit hochwertigem Design verbindet. Diese außergewöhnliche 3,5-Zimmer-Wohnung richtet sich an Menschen, die das Leben in der Stadt bewusst wählen und es sich leisten, dabei keine Kompromisse einzugehen.

Auf circa 160 m² entfaltet sich ein offenes, großzügiges Raumkonzept mit klarer Linie und starker Materialität. Das stilvolle 5-Familienhaus aus dem Jahr 1960 wurde 2008 umfassend kernsaniert und verbindet solide Substanz mit modernem Innenausbau.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung. Zahlreiche Fensterflächen bringen Licht und Weite in den Raum, während der integrierte Kamin für entspannte Abende sorgt. Hier treffen Dinner mit Freunden, ein Glas Wein am Feuer und urbaner Lifestyle selbstverständlich aufeinander.

Der durchgängig gegossene, fugenlose Betonboden verleiht der Wohnung ihre puristische, zeitlose Anmutung.

Die offene Designküche mit Kochinsel ist hochwertig ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein – ideal für alle, die Kochen nicht nur als Funktion, sondern als Teil ihres Lebensstils verstehen.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Atmosphäre und den direkten Zugang zum großzügigen Tageslichtbad en suite. Freistehende Badewanne und bodentiefe Glasdusche schaffen einen privaten Rückzugsort mit Spa-Charakter. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen ca. 10 Meter langen, maßgefertigten

Einbauschränk in Einzelanfertigung, der sich harmonisch in das Raumkonzept einfügt und außergewöhnlich großzügigen Stauraum bietet.

Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Homeoffice, Gästezimmer oder Ankleide – ganz nach individuellem Lebensentwurf. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste WC mit Fenster.

Der zum Innenbereich ausgerichtete Balkon bietet einen geschützten Außenplatz mitten in der Stadt.

Ein Duplex-Stellplatz rundet dieses hochwertige Angebot ab.

Property ID: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

Details of amenities

- ca. 160 m² großzügige Wohnfläche
- zentrale Lage - Heusteigviertel
- Video-Gegensprechanlage
- umfassende Kernsanierung 2008
- Kamin im Wohnbereich und offene hochwertige Küche
- Spa-Bad en suite mit freistehender Badewanne und Glasdusche
- fugenlos gegossener Betonboden
- deckenhohe Türen aus Edelholz
- Gäste WC mit Fenster
- Hauswirtschaftsraum
- Balkon nach hinten ausgerichtet
- Hausmeisterservice
- Duplex Stellplatz

Property ID: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

All about the location

Die Wohnung 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: 26081003 - 70182 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 vorbehaltenlich 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: 26081003 - 70182 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com