

Stuttgart - Süd

Altbaucharme trifft modernes Wohnen - frisch modernisierte 3-Zimmer-Wohnung

Property ID: 26081036



PURCHASE PRICE: 369.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd

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

Property ID: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd

At a glance

Property ID	26081036
Living Space	ca. 79 m²
Rooms	3
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1898

Purchase Price	369.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2026
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd

Energy Data

Type of heating Single-storey heating system

Power Source Gas

Energy Certificate Legally not required

Property ID: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd

The property



Property ID: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd

The property



Property ID: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd

The property



Property ID: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd

The property



Property ID: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd

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

Property ID: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd

A first impression

Diese frisch modernisierte 3-Zimmer-Altbauwohnung vereint klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort, einem großzügigen Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf knapp 80 m² Wohnfläche erwartet Sie ein attraktives Zuhause, das insbesondere durch seine charakteristisch hohen Decken und das damit verbundene großzügige Raumgefühl überzeugt.

Die drei gut geschnittenen Zimmer bilden das Herzstück der Wohnung und lassen sich ganz nach den individuellen Bedürfnissen ihrer Bewohner gestalten. Ob als großzügiges Zuhause für Singles und Paare, für eine kleine Familie mit zusätzlichem Kinderzimmer oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten - die Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten. Gleichzeitig bietet der Grundriss interessante Voraussetzungen für Kapitalanleger und eignet sich beispielsweise auch sehr gut für eine Vermietung als Wohngemeinschaft.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Dieser erweitert den Wohnraum um einen schönen Platz im Freien und bietet einen angenehmen Rückzugsort.

Das Badezimmer und das separate WC ergänzen die durchdachte Raumaufteilung und bieten zusätzlichen Komfort im Alltag. Die räumliche Trennung erweist sich dabei insbesondere bei der Nutzung durch mehrere Personen als praktisch und angenehm. Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum im Untergeschoss schafft zusätzlichen Stauraum und rundet das Raumangebot ab.

Mit ihrer gelungenen Kombination aus frisch modernisiertem Zustand, großzügigen Räumen, hohen Decken und flexiblem Grundriss bietet die Wohnung beste Voraussetzungen für unterschiedlichste Wohnkonzepte - sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Property ID: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd

All about the location

Diese Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich hervorragend angebundener Lage im Stuttgarter Süden. Die attraktive Wohnlage verbindet die unmittelbare Nähe zur Innenstadt mit einer sehr guten Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants und Cafés sowie Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch die Stuttgarter Innenstadt mit der Königstraße, dem Schlossplatz und einem vielseitigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangebot ist schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Stadtbahnhaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Stuttgarter Hauptbahnhof sowie in zahlreiche weitere Stadtteile. Auch mit dem Auto besteht eine gute Anbindung an das Stuttgarter Verkehrsnetz. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen sind zudem das Stuttgarter Umland sowie die angrenzenden Städte und Gemeinden gut erreichbar.

Darüber hinaus bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Grün- und Waldflächen rund um den Bopser laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Aktivitäten im Freien ein. Auch die Karlshöhe mit ihren Grünanlagen und schönen Ausblicken über Stuttgart sowie das Sport- und Freizeitangebot auf der Waldau sind schnell erreichbar und bieten einen attraktiven Ausgleich zum urbanen Stadtleben.

Property ID: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd

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 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.

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.

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.

Property ID: 26081036 - 70184 Stuttgart - Süd

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