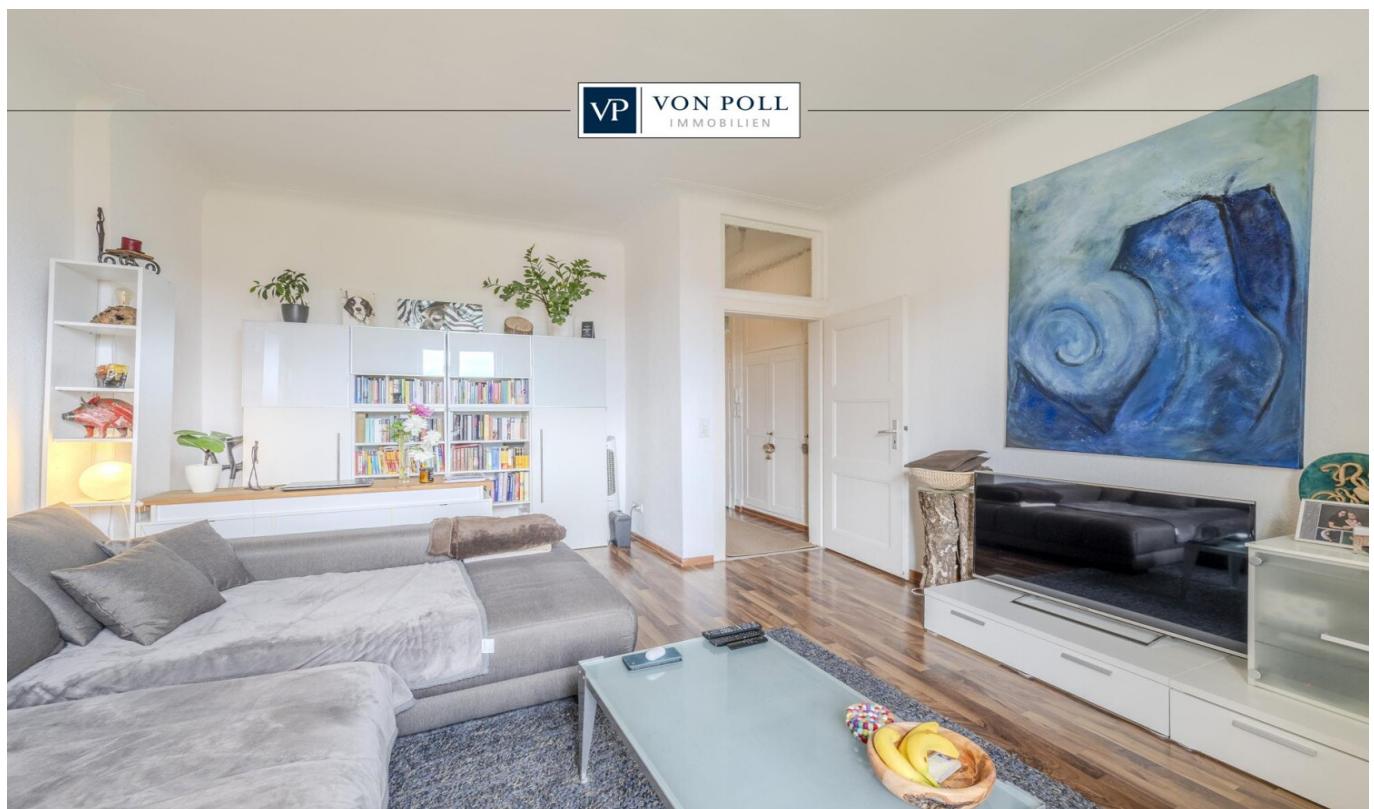


Stuttgart – Gablenberg

## Charmant y citynah

*Número de propiedad: 25081020*



**PRECIO DE COMPRA: 330.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80,55 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25081020
Superficie habitable	ca. 80,55 m <sup>2</sup>
Piso	4
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1912

Precio de compra	330.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	222.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.07.2029	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1912

Número de propiedad: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## La propiedad

VP VON POLL FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

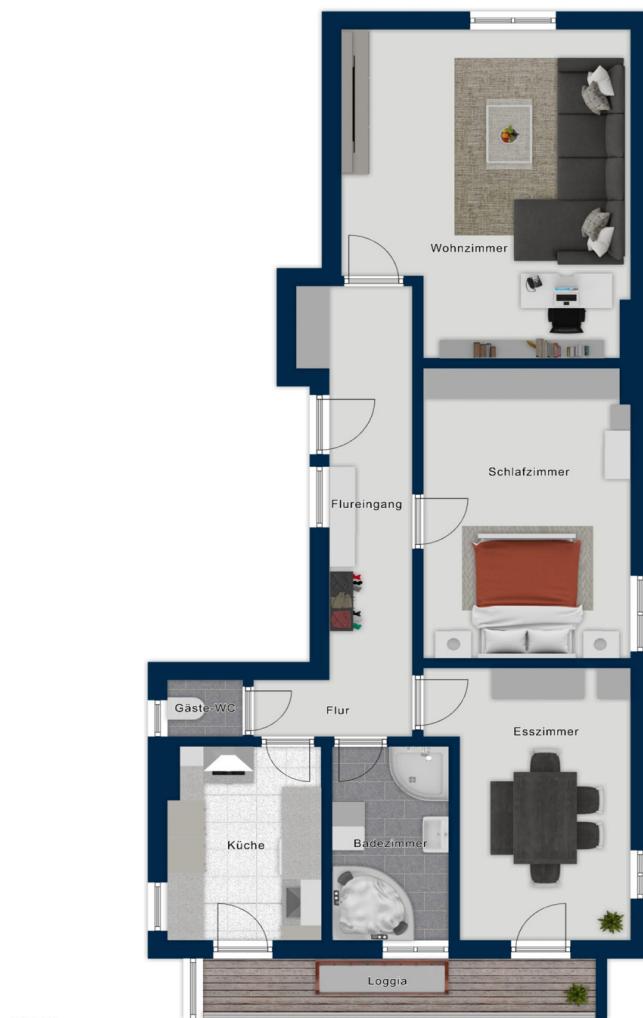


Finanzierung berechnen



Número de propiedad: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese geschmackvoll modernisierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1912 vereint urbanes Wohnen mit Wohlfühlcharakter – mitten im beliebten Stuttgarter Stadtteil Gablenberg, nur wenige Schritte von der idyllischen Uhlandshöhe und der Innenstadt entfernt.

Schon beim Betreten der circa 80 m<sup>2</sup> großen Wohnung spürt man die liebevolle Gestaltung und die harmonische Raumaufteilung. Herzstück der Wohnung ist das zentral gelegene Esszimmer, das – ebenso wie die angrenzende Küche – direkten Zugang zum Balkon bietet. Dieser lädt mit seinem Ausblick und dem charmanten Schnitt zum Verweilen im Freien ein.

Die Küche ist modern und abgeschlossen gestaltet – mit hochwertigen Einbaugeräten sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet und clever in den Alltag integriert. Das separate Schlafzimmer liegt ruhig und bietet ausreichend Raum für Erholung. Die klare Grundrissstruktur schafft großzügige Rückzugsorte und gleichzeitig ein offenes Raumgefühl.

Das Badezimmer ist ein echtes Highlight: Es verfügt über ein Fenster, eine stilvolle Eckbadewanne sowie eine separate Dusche – alles in gehobener, zeitloser Gestaltung. Ein separates WC ergänzt den Komfort der Wohnung ideal. Die Kombination aus Laminat- und Fliesenböden unterstreicht das moderne Wohnkonzept. Im Flur sorgt ein praktischer Einbauschrank für Ordnung und Platz – ideal als Garderobe oder zur Unterbringung alltäglicher Dinge.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Zwar sind weder Stellplatz noch Garage vorhanden, doch dank Anwohnerparken ist das Parken in der Umgebung in der Regel problemlos möglich.

Die Wohnung kann im Sommer 2025 übergeben werden – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Número de propiedad: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## Detalles de los servicios

- überdachte Loggia mit Zugang von Küche und Esszimmer
- abgeschlossene, moderne Einbauküche inkl. Elektrogeräten und Waschmaschinenanschluss
- modernes Tageslichtbad mit Eckbadewanne, separater Dusche und Fenster
- separates WC
- Laminat- und Fliesenböden
- praktischer Einbauschrank/Garderobe im Flur
- eigener Kellerraum
- bezugsfrei ab Sommer 2025

Número de propiedad: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stuttgarter Stadtteil Gablenberg – nur wenige Schritte von der idyllischen Uhlandshöhe entfernt. Die ruhige, aber zentrale Lage macht sie ideal für alle, die Wert auf urbanes Wohnen mit Nähe zur Natur legen.

Ob ein Spaziergang mit Aussicht auf der Uhlandshöhe, ein schneller Weg in die Innenstadt oder ein gemütlicher Abend in einem der kleinen Cafés im Viertel – hier verbinden sich Lebensqualität, Erholung und Stadtleben auf angenehme Weise. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Apotheken und alle Dinge des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch kulturelle Highlights, Parks und das Stuttgarter Zentrum sind nur wenige Minuten entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Bus- und Stadtbahnhaltestellen sorgen für eine unkomplizierte Mobilität – auch ohne Auto.

Ein ideales Zuhause für Paare, die entspannt und stilvoll mitten in Stuttgart wohnen möchten – mit allem, was das Leben schöner macht, direkt vor der Tür.

Número de propiedad: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.7.2029.

Endenergiebedarf beträgt 222.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25081020 - 70186 Stuttgart – Gablenberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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