

Stuttgart - Mitte

# Design-Wohnung mit Kamin & Spa-Bad | 160 m<sup>2</sup> Stuttgart-Mitte

Número de propiedad: 26081003



PRECIO DE COMPRA: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

**Número de propiedad: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte**

- **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: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

## De un vistazo

Número de propiedad	26081003	Precio de compra	1.050.000 EUR
Superficie habitable	ca. 160 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3.5	Estado de la propiedad	Estructura
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1960		

Número de propiedad: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	124.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.03.2036	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

## La propiedad



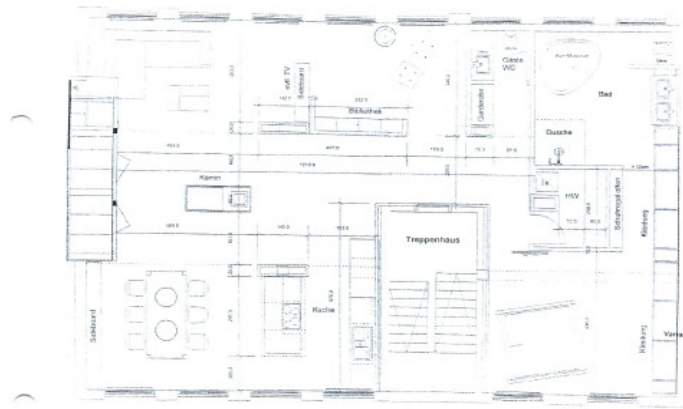
Número de propiedad: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte

## Planos de planta



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

379 002

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: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte**

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> 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.

**Número de propiedad: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte**

## **Detalles de los servicios**

- ca. 160 m<sup>2</sup> 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

**Número de propiedad: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26081003 - 70182 Stuttgart - Mitte**

## **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)**