Stuttgart – Mitte

Una joya rara en una ubicación privilegiada

Número de propiedad: 25081014

PRECIO DE COMPRA: 2.980.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 640 m^2 • **HABITACIONES:** 21 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.070 m^2

Número de propiedad: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

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

Número de propiedad: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

De un vistazo

Número de propiedad	25081014
Superficie habitable	ca. 640 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	21
Dormitorios	9
Baños	5
Año de construcción	1901
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	2.980.000 EUR
Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernización / Rehabilitación	2003
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 150 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La propiedad

Número de propiedad: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La propiedad

Número de propiedad: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La propiedad

Número de propiedad: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La propiedad

Número de propiedad: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La propiedad

Número de propiedad: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La propiedad

Número de propiedad: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La propiedad

Número de propiedad: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La propiedad

Número de propiedad: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La propiedad

Número de propiedad: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La propiedad

Número de propiedad: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La propiedad

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

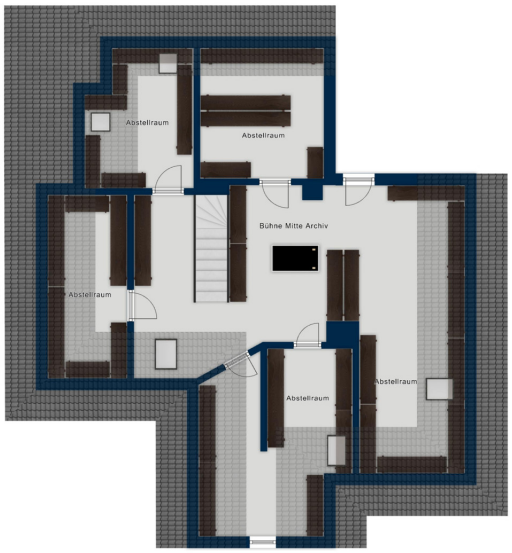
www.von-poll.com/finanzieren

Número de propiedad: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

Planos de planta

Balkon
Büro
Büro
Büro
Büro
Balkon
Büro
Küche
Flur
Flur
Büro
Gäste WC
Zwischenetage

Wohnzimmer
Küche
Badezimmer
Schlafzimmer
Flur
Schlafzimmer
Flur
Badezimmer
Flur
Flur
Kinderzimmer
Wohnzimmer
Abstellraum



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: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

Una primera impresión

Diese einzigartige Stadtvilla wurde um die Jahrhundertwende im Stil des Neo-Barock erbaut und steht unter Denkmalschutz. Das Gebäude zählt zu den schönsten Häusern im gesamten Straßenzug und befindet sich in hervorragender Aussichtslage im Innenstadtbereich. Herrschaftliche Räumlichkeiten mit hohen Decken, aufwendigem Stuck und einer Vielzahl erhaltener Stilelemente lassen die Herzen von Altbauliebhabern höher schlagen. Zu den Highlights zählen neben den vielen beeindruckenden Zimmern auch der großzügige Garten sowie der unverbaubare Panoramablick über die Stuttgarter Innenstadt.
Die Villa wurde über die Jahre um einen großzügigen Anbau im Gartengeschoss erweitert. Der Anbau wurde in den Jahren 2009/ 2010 vollständig zu Wohnzwecken umgebaut und modernisiert. Flexible Zugangs- und Teilungsmöglichkeiten bieten beste Voraussetzungen für verschiedenste Nutzungskonzepte. Grundsätzlich können fünf abgeschlossene Einheiten dargestellt werden.
Die aktuell genehmigte Situation umfasst drei Wohnungen und eine gewerblich genutzte Etage. Bei Umnutzung der Bürofläche stünden insgesamt ca. 641m² Wohnfläche zur Verfügung.

An der Straße befinden sich zwei Einzelgaragen sowie das Einfahrtstor zum Hinterhof mit nochmals drei bis vier KFZ-Außenstellplätzen. Wenn Sie Ihr Fahrzeug abgestellt haben, gelangen Sie nach wenigen Schritten entweder über den Seiteneingang ins Erd- und Gartengeschoss oder zum Haupteingang.

Das Treppenhaus selbst ist ein architektonisches Highlight. Eine geschwungene Holztreppe, Rundbogenfenster mit Sprossenelemente und weitere Details unterstreichen den historischen Charakter. Ein separates Treppenhaus führt zu den Dachgeschosswohnungen und ermöglicht so größtmögliche Flexibilität.

Die Beletage beeindruckt mit großzügigen Zimmern, einer herrschaftlichen Terrasse mit Südausrichtung und fantastischem Blick über die Innenstadt. Über einen verglasten Anbau gelangen Sie zur unteren Wohnebene im Gartengeschoss. Hier stehen Ihnen sechs Zimmer zur Verfügung sowie 2 Bäder und ein direkter Gartenzugang. Die Maisonettewohnung umfasst insgesamt ca. 364m² Wohnfläche und kann bei Bedarf getrennt werden. Die Summe an Merkmalen und Besonderheiten dieser zusammengeführten Etagen ist ideal für Familien mit viel Platzbedarf oder zum Mehrgenerationenwohnen.
Die Atmosphäre im Garten- und Außenbereich spielt hierbei sicherlich eine

entscheidende Rolle.

Auf Grundlage einer Nutzungsänderung im Jahr 2011, dient die Wohnung im Obergeschoss als Büro. Die Etage ist im Grunde nicht weniger schön als das Erdgeschoss und verfügt über großzügige Räumlichkeiten mit ca. 3,50m Deckenhöhe und einen Südbalkon mit herrlicher Aussicht. Ein Rückbau zur Wohnung dürfte mit überschaubarem Aufwand verbunden sein. Das Büro umfasst ein großzügiges Entrée sowie fünf (Arbeits-) Zimmer mit einer Gesamtfläche von ca. 155m².

Im Dachgeschoss befinden sich zwei kleinere, bereits umfassend sanierte Wohnungen. Die Elektro- und Sanitärinstallationen wurden nahezu vollständig erneuert. Lediglich der Innenausbau erfordert (überschaubare) Restarbeiten.
Über den gemeinschaftlichen Flur gelangen Sie zur Dachbühne. Diese erstreckt sich zu einem großen Teil über beide Wohnungen und bietet üppige Abstellflächen.

Weitere (gemeinschaftliche) Nutzflächen befinden sich im Untergeschoss. Neben separaten Abstellräumen steht eine geräumige Waschküche zur Verfügung sowie ein einladender Weinkeller mit genügend Platz, für eine kleine Partygesellschaft.

Die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie können variabler nicht sein!
So kann die Stadtvilla mit entsprechender Genehmigung komplett gewerblich genutzt werden oder rein zu Wohnzwecken. Selbst eine Käufergemeinschaft mit Teilungsvorhaben wäre denkbar.
Jedenfalls sind die Räumlichkeiten sehr repräsentativ und werden hohen Ansprüchen gerecht.

Generell sind Kosten für (kosmetische) Reparaturen, Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen am Haus einzuplanen, über die wir Sie gerne informieren.

Número de propiedad: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

Todo sobre la ubicación

Die Villa befindet sich in bester Innenstadtlage. Damit verbunden sind alle Vorzüge des Stadtlebens und die Infrastruktur lässt nichts zu Wünschen übrig. Fußläufig gelangen Sie zur Königstraße sowie zum Schlossplatz. In nächster Nähe befinden sich Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel, (Schnell-) Restaurants, Bildungseinrichtungen und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Nur einen Steinwurf entfernt befindet sich die Staatsgalerie sowie die Landesbibliothek.
Mit dem PKW gelangen Sie in wenigen Minuten zur B14 oder B27, was sicherlich für Pendler interessant ist.

Número de propiedad: 25081014 - 70184 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: 25081014 - 70184 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com