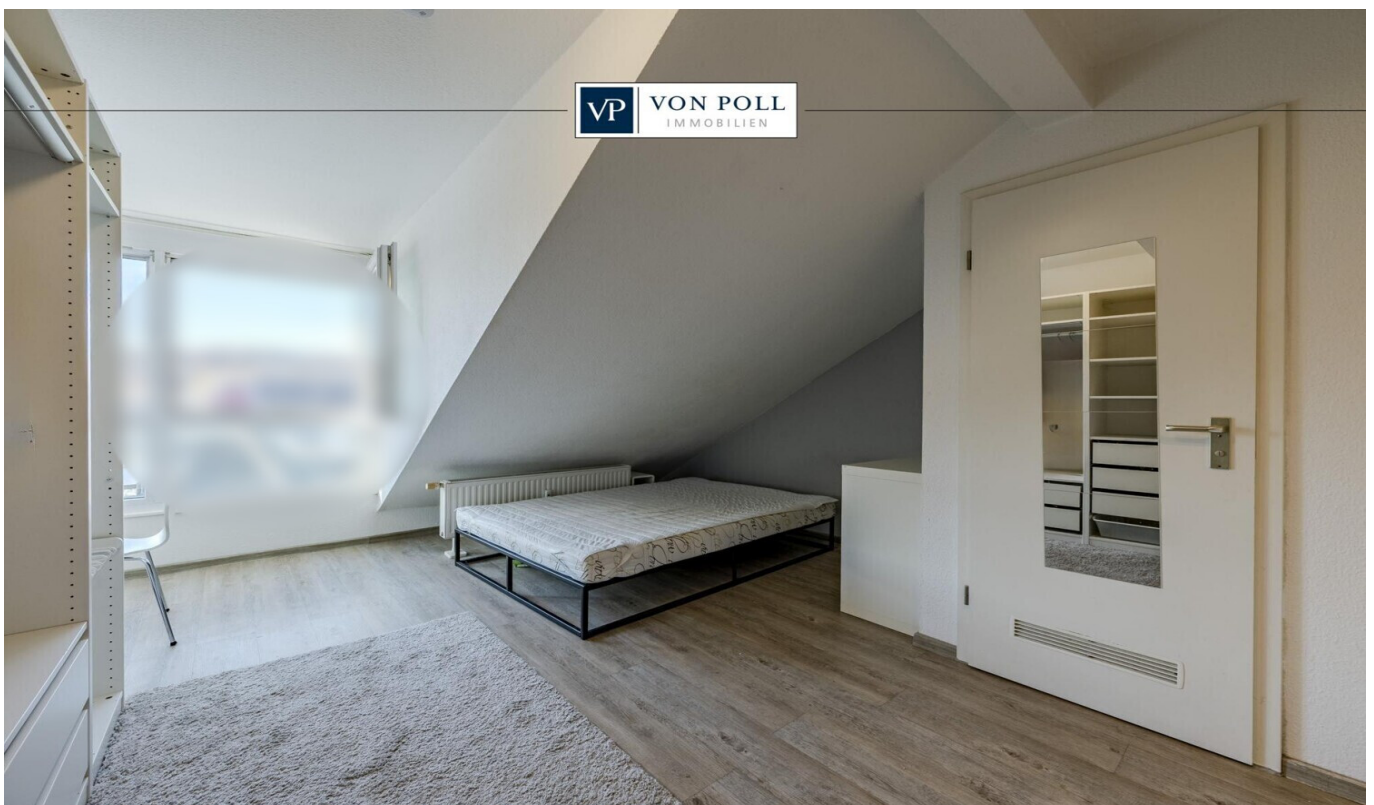


Stuttgart - Mitte

# Kapitalanlage mit ca. 5% Rendite und strukturellem Wertzuwachs.

CODE DU BIEN: 25081043\_A



PRIX D'ACHAT: 534.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 103 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 25081043\_A - 70173 Stuttgart - Mitte**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25081043\_A - 70173 Stuttgart - Mitte**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25081043_A	Prix d'achat	534.000 EUR
Surface habitable	ca. 103 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Etage	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2006
Chambres à coucher	4	Espace locatif	ca. 103 m <sup>2</sup>
Salles de bains	4	Aménagement	Bloc-cuisine
Année de construction	1953		
Place de stationnement	2 x surface libre		

CODE DU BIEN: 25081043\_A - 70173 Stuttgart - Mitte

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	132.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.08.2030	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1953

CODE DU BIEN: 25081043\_A - 70173 Stuttgart - Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081043\_A - 70173 Stuttgart - Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081043\_A - 70173 Stuttgart - Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081043\_A - 70173 Stuttgart - Mitte

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



**BELLEVUE**  
Best Property Agents  
2025

**TOP**  
NATIONALER ANBIETER  
2025

**Capital**  
Top-Makler Stuttgart  
★★★★★

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

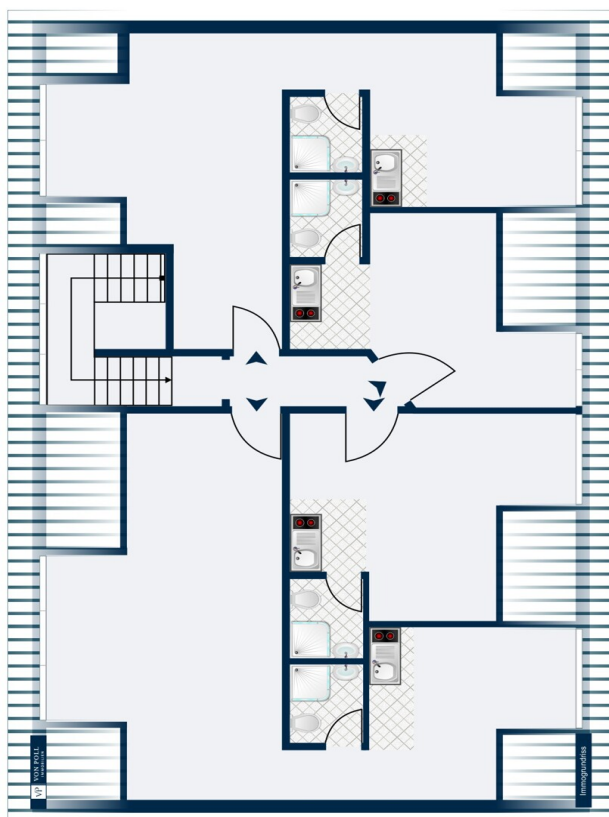
Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | stuttgart@von-poll.com

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 25081043\_A - 70173 Stuttgart - Mitte

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25081043\_A - 70173 Stuttgart - Mitte**

## Une première impression

Die Immobilie liegt unmittelbar gegenüber einem der größten Infrastrukturvorhaben in der Geschichte Baden-Württembergs und profitiert damit direkt von einer nachhaltigen städtebaulichen Aufwertung.

Die Dachgeschossfläche wurde im Jahr 2006 bestmöglich und wirtschaftlich sinnvoll ausgebaut und effizient in vier vollständig abgeschlossene und eigenständig nutzbare 1-Zimmer-Wohnungen aufgeteilt.

Jede Einheit verfügt über eine eigene Küche sowie ein separates Bad mit WC und ist somit separat vermietbar. Alle Wohnungen sind vollständig vermietet.

Aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach kleinteiligem Wohnraum in dieser Lage ist eine Neuvermietung jederzeit kurzfristig möglich, wodurch Leerstandsrisiken dauerhaft minimiert werden.

Stuttgart Mitte zählt zu den gefragtesten und zugleich entwicklungsstärksten Innenstadtlagen.

Neue Verkehrsentwicklungskonzepte, optimierte Mobilitätsanbindungen sowie der Ausbau großzügiger Park- und Grünflächen werden die Mikrolage in Zukunft weiter aufwerten und zusätzlich beruhigen. Wasserspiele, Cafés und Restaurants schaffen ein lebendiges, urbanes Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität.

Schallschutzfenster sorgen bereits heute für ein ruhiges Wohnumfeld.

Die geplanten verkehrlichen Neustrukturierungen werden diesen Effekt langfristig weiter verstärken.

Ergänzt wird das Angebot durch zwei zugeordnete Stellplätze, ein seltener und werthaltiger Vorteil in dieser zentralen Lage.

Die jährliche Nettokaltmiete beläuft sich auf rund 26.791 Euro und bietet eine solide, gut kalkulierbare Einnahmehasis.

Die Aufteilung in mehrere Wohneinheiten ermöglicht eine breite Risikostreuung und eröffnet zusätzliche Ertragsperspektiven. Insgesamt vereint dieses Objekt zentrale Lagequalität, nachhaltige Vermietbarkeit und infrastrukturelle Zukunftssicherheit und stellt damit eine äußerst überzeugende Kapitalanlage dar.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin und freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 25081043\_A - 70173 Stuttgart - Mitte**

## Détails des commodités

- 2 Stellplätze
- 4 eigenständige Einheiten
- 1 Kellerraum

**CODE DU BIEN: 25081043\_A - 70173 Stuttgart - Mitte**

## Tout sur l'emplacement

Unmittelbar gegenüber liegt der Hauptbahnhof Stuttgart als Zentrum des Großprojekts Stuttgart 21, einem der bedeutendsten Infrastruktur- und Stadtentwicklungsprojekte in der Geschichte Baden-Württembergs.

Der Standort bleibt auch künftig einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte und wird durch Stuttgart 21 funktional und infrastrukturell deutlich aufgewertet.

Fern-, Regional- und S-Bahn-Verkehr werden effizienter gebündelt, Umsteigezeiten verkürzt und die Anbindung an nationale wie internationale Verkehrsachsen weiter verbessert.

Diese Optimierung stärkt die Erreichbarkeit nachhaltig und erhöht die Attraktivität des Standorts für Wohnen, Arbeiten und Investieren.

Parallel zur verkehrlichen Aufwertung entsteht oberirdisch ein neues, hochwertiges Stadtquartier.

Großzügige, parkähnliche Grünflächen, neu geschaffene Plätze, Wasserspiele sowie ein vielfältiges Angebot an Cafés und Restaurants verwandeln das Umfeld in einen lebendigen urbanen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität.

Der Verkehrsknotenpunkt entwickelt sich damit zu einer multifunktionalen Innenstadtadresse, die Mobilität und Lebensqualität in idealer Weise verbindet. Neue Verkehrsentwicklungskonzepte und moderne Mobilitätslösungen sorgen für eine bessere Verkehrsführung und eine gleichzeitige Entlastung des unmittelbaren Wohnumfelds.

Schall- und Emissionsbelastungen werden durch bauliche und konzeptionelle Maßnahmen langfristig reduziert, während die Leistungsfähigkeit des Standorts weiter steigt.

Die zentrale Innenstadtlage bietet eine exzellente Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinischer Versorgung, Bildungseinrichtungen und kulturellen Angeboten.

Die Kombination aus hochleistungsfähigem Verkehrsknotenpunkt, städtebaulicher Aufwertung und begrenztem Wohnraumangebot macht diese Lage besonders wertstabil und eröffnet langfristig ein überdurchschnittliches Wertsteigerungspotenzial.

**CODE DU BIEN: 25081043\_A - 70173 Stuttgart - Mitte**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 25081043\_A - 70173 Stuttgart - Mitte**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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