Stuttgart – Mitte

Un joyau rare dans un emplacement de premier choix

CODE DU BIEN: 25081014

PRIX D'ACHAT: 2.770.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 640 m^2 • PIÈCES: 21 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.070 m^2

CODE DU BIEN: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

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

CODE DU BIEN: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25081014
Surface habitable	ca. 640 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	21
Chambres à coucher	9
Salles de bains	5
Année de construction	1901
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	2.770.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2003
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 150 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La propriété

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

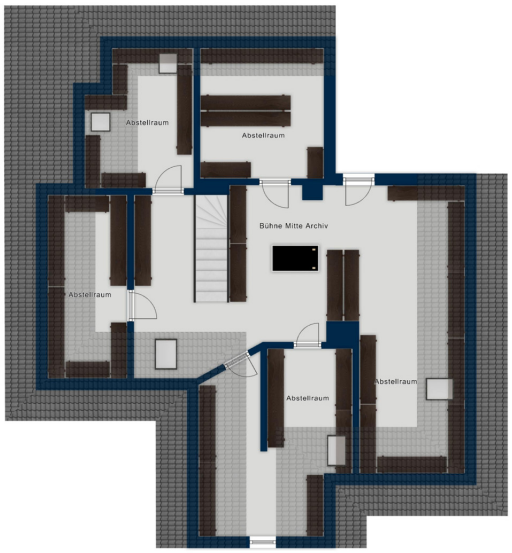
www.von-poll.com/finanzieren

CODE DU BIEN: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

Plans d'étage

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

Küche
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Flur
Schlafzimmer
Flur
Flur
Flur
Kinderzimmer
Wohnzimmer
Abstellraum



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: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25081014 - 70184 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: 25081014 - 70184 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

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

www.von-poll.com