

Stuttgart - Degerloch

# Denkmalgeschützte Stadtvilla mit neuer Perspektive in Stuttgart-Degerloch

*Codice oggetto: 26081002*



**PREZZO D'ACQUISTO: 2.480.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 436,09 m<sup>2</sup> • VANI: 17 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.045 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26081002 - 70597 Stuttgart - Degerloch**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26081002 - 70597 Stuttgart - Degerloch

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26081002
Superficie netta	ca. 436,09 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	mansarda
Vani	17
Camere da letto	5
Bagni	5
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.480.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 51 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26081002 - 70597 Stuttgart - Degerloch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 26081002 - 70597 Stuttgart - Degerloch

## La proprietà



Codice oggetto: 26081002 - 70597 Stuttgart - Degerloch

## La proprietà



Codice oggetto: 26081002 - 70597 Stuttgart - Degerloch

## La proprietà



Codice oggetto: 26081002 - 70597 Stuttgart - Degerloch

## La proprietà



Codice oggetto: 26081002 - 70597 Stuttgart - Degerloch

## La proprietà



Codice oggetto: 26081002 - 70597 Stuttgart - Degerloch

## La proprietà



Codice oggetto: 26081002 - 70597 Stuttgart - Degerloch

## La proprietà



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 Partner-Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart  
stuttgart@von-poll.com | [www.von-poll.com/stuttgart](http://www.von-poll.com/stuttgart)

**Codice oggetto: 26081002 - 70597 Stuttgart - Degerloch**

## **Una prima impressione**

**Eine Villa für Menschen mit Sinn für Substanz, Kontinuität und Zukunft.**

**In einer der begehrtesten Wohnlagen Stuttgarts, im traditionsreichen Degerloch, befindet sich diese außergewöhnliche Stadtvilla aus der Jahrhundertwende. Ein historisches Gebäude mit markanter Architektur, großzügigen Flächen und einer Präsenz, die in dieser Form nur noch selten zu finden ist.**

**Die um 1900 errichtete, denkmalgeschützte Villa ist als neubarocke Ausprägung der Stuttgarter Villenarchitektur jener Epoche einzuordnen und folgt gestalterisch den prägenden Entwurfstraditionen der renommierten Stuttgarter Architekten Eisenlohr & Weigle. Mit ihrer repräsentativen Fassade, der markanten Ecklage, den klassischen Proportionen und dem für die Villenarchitektur der Jahrhundertwende typischen Mansarddach prägt sie das Straßenbild bis heute. Hohe Decken, großzügige Raumzuschnitte sowie zahlreiche originale Details verleihen dem Gebäude eine besondere Ausstrahlung und unterstreichen seinen wertbeständigen Charakter.**

**Die Villa eröffnet ein breites Spektrum möglicher Nutzungskonzepte - vom großzügigen privaten Wohnsitz über eine repräsentative Unternehmensadresse bis hin zu einer Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.**

**Die über mehrere Ebenen strukturierte Aufteilung erlaubt sowohl eine zusammenhängende Nutzung als auch die Ausbildung eigenständiger Einheiten. Eine großzügige Hofeinfahrt mit Garage und Stellplatz sowie zwei weitere Garagen und ein zusätzlicher Stellplatz im unteren Grundstücksbereich unterstreichen die außergewöhnliche Alltagstauglichkeit der Villa.**

**Die Immobilie wird derzeit konzeptionell als Mehrfamilienhaus geführt; sämtliche Einheiten stehen aktuell leer und ermöglichen dadurch eine zeitnahe Umsetzung individueller Wohn- oder Entwicklungsvorhaben.**

**Großzügige Balkone sowie Terrassenflächen mit direktem Zugang in den gewachsenen Garten schaffen private Rückzugsorte im Freien. Von den oberen Etagen eröffnen sich dabei eindrucksvolle Blickachsen über Degerloch bis zur Schwäbischen Alb, während die erhöhte Lage insgesamt ein ruhiges Wohnen oberhalb der Stadt – nur wenige Minuten vom urbanen Leben entfernt – ermöglicht. Trotz ihrer repräsentativen Erscheinung bewahrt die Villa zugleich eine angenehme Privatheit.**

**Die Villa befindet sich in einem Zustand, der Raum für individuelle Weiterentwicklung lässt.**

**Der vorhandene Sanierungsbedarf eröffnet Käufern die Möglichkeit, die Villa architektonisch und technisch nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, sei es behutsam modernisiert oder umfassend neu interpretiert.**

**Das zweite Dachgeschoss ist derzeit noch nicht ausgebaut und eröffnet zusätzliches Potenzial für eine zukünftige Erweiterung der Wohn- und Nutzflächen, vorbehaltlich der denkmalrechtlichen Abstimmung.**

**Im Souterrain der Villa sind mehrere Kellerräume sowie ein Gewölbekeller untergebracht, der sich ideal als Wein- oder Lagerbereich eignet und ganzjährig angenehm kühl temperiert ist. Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate Gewerbeeinheit auf Gartenniveau mit Tageslicht und eigenem Zugang.**

**Diese Villa richtet sich an Menschen, die nicht nur Wohnraum suchen, sondern Substanz, Geschichte und Perspektive schätzen. Ein Haus mit Charakter, das durch Lage, Größe und architektonische Qualität überzeugt.**

**Diese historische Stadtvilla in Stuttgart-Degerloch wird nach einer Neubewertung zu aktuellen Marktbedingungen neu angeboten und eröffnet damit eine seltene neue Perspektive für anspruchsvolle Käufer.**

**Wir freuen uns darauf, Ihnen diese repräsentative Liegenschaft persönlich vorzustellen.**

**Codice oggetto: 26081002 - 70597 Stuttgart - Degerloch**

## **Dettagli dei servizi**

- \* **Denkmalgeschützte neubarocke Stadtvilla aus ca. 1900**
- \* **Architektonische Einordnung im Stil von Eisenlohr & Weigle**
- \* **Großzügige Raumhöhen & klassische Villenproportionen**
- \* **Zahlreiche originale Ausstattungsdetails**
- \* **Repräsentative Ecklage in Stuttgart-Degerloch (Waldau)**
- \* **Weitblick über Degerloch bis zur Schwäbischen Alb**
- \* **Balkone & Terrassen mit Zugang in den gewachsenen Garten**
- \* **Struktur über mehrere Ebenen – flexibel nutzbar**
- \* **Aktuell vollständig leerstehend**
- \* **Drei Garagen + zwei zusätzliche Außenstellplätze**
- \* **Nicht ausgebauter Dachbereich mit Erweiterungspotenzial**
- \* **Gewölbekeller**
- \* **Sanierungsbedarf mit individuellem Gestaltungsspielraum**

**Codice oggetto: 26081002 - 70597 Stuttgart - Degerloch**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Stuttgart-Degerloch. Der Stadtteil zählt seit Jahrzehnten zu den bevorzugten Adressen der Landeshauptstadt und steht für gewachsene Villenstrukturen, eine ruhige Wohnatmosphäre und ein anspruchsvolles, generationenübergreifendes Umfeld.**

**Die erhöhte Lage bietet nicht nur ein angenehmes Maß an Distanz zur Innenstadt, sondern auch attraktive Blickbeziehungen in das umliegende Stadtgebiet bis hin zur Schwäbischen Alb. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, renommierte Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind bequem erreichbar.**

**Die Anbindung an die Stuttgarter Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Degerloch verbindet damit auf besondere Weise ruhiges, grünes Wohnen mit urbaner Nähe – ein Standort, der von Familien, Unternehmern und Eigennutzern seit Generationen bewusst gewählt wird.**

**Codice oggetto: 26081002 - 70597 Stuttgart - Degerloch**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26081002 - 70597 Stuttgart - Degerloch**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Ralph Schenkel**

---

**Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart**

**Tel.: +49 711 - 24 83 749 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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