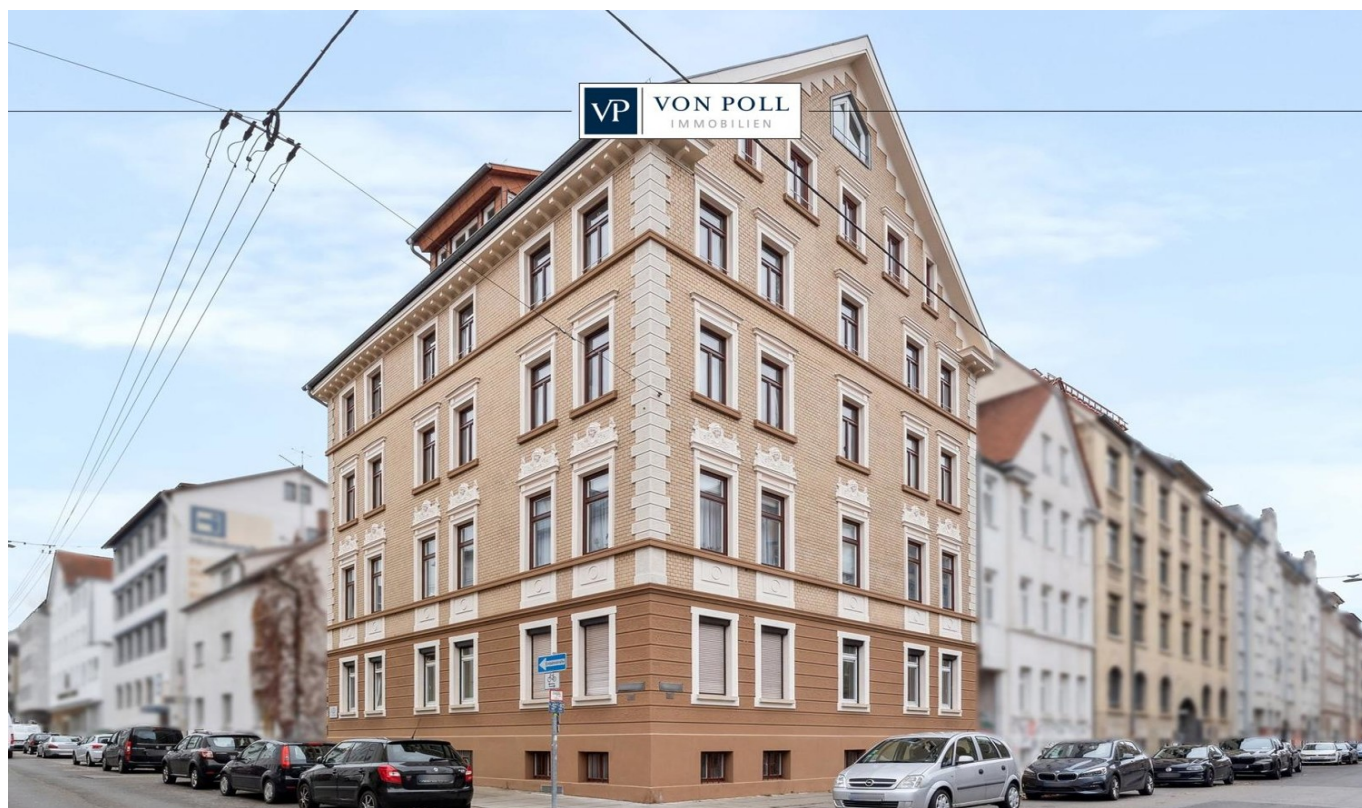


Stuttgart – West

* sanierte 5-Zimmer-Wohnung und freundliche
Büroeinheit in denkmalgeschütztem Haus *

Objektnummer: 24081036



KAUFPREIS: 1.128.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 222 m² • ZIMMER: 7.5

Objektnummer: 24081036 - 70176 Stuttgart – West

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24081036 - 70176 Stuttgart – West

Auf einen Blick

Objektnummer	24081036	Kaufpreis	1.128.000 EUR
Wohnfläche	ca. 222 m ²	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	7.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 222 m ²
Baujahr	1870	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24081036 - 70176 Stuttgart – West

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24081036 - 70176 Stuttgart – West

Die Immobilie



Objektnummer: 24081036 - 70176 Stuttgart – West

Die Immobilie



Objektnummer: 24081036 - 70176 Stuttgart – West

Die Immobilie



Objektnummer: 24081036 - 70176 Stuttgart – West

Die Immobilie



Objektnummer: 24081036 - 70176 Stuttgart – West

Die Immobilie



Objektnummer: 24081036 - 70176 Stuttgart – West

Die Immobilie



Objektnummer: 24081036 - 70176 Stuttgart – West

Die Immobilie



Objektnummer: 24081036 - 70176 Stuttgart – West

Die Immobilie



Objektnummer: 24081036 - 70176 Stuttgart – West

Die Immobilie



Objektnummer: 24081036 - 70176 Stuttgart – West

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Objektnummer: 24081036 - 70176 Stuttgart – West

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP VON POLL
FINANCE

Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen

Objektnummer: 24081036 - 70176 Stuttgart – West

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 24081036 - 70176 Stuttgart – West

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24081036 - 70176 Stuttgart – West

Ein erster Eindruck

Diese besondere Immobilie besticht durch eine bevorzugte Innenstadtlage. Das Gebäude wurde um 1870 erbaut und steht unter Denkmalschutz. Im Erdgeschoss befindet sich eine derzeit vermietete 5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 139,9 m² und einer beachtlichen Raumhöhe von ca. 2,58 m, die trotz abgehängter Decken ein großzügiges Wohngefühl vermittelt. Im Untergeschoss befindet sich eine leerstehende Büroeinheit mit weiteren 82,1 m² und einer Raumhöhe von 2,17 m. Beide Einheiten könnten auch über eine interne Treppe verbunden werden. Die Wohnfläche verteilt sich auf fünf Zimmer, zwei Duscbäder mit Fenster und Waschbecken, eines mit Platz für eine Waschmaschine, eines mit WC und Handtuchheizkörper. Ein separates Gäste-WC unterstreicht den Komfort dieser Immobilie. Zentraler Dreh- und Angelpunkt der Wohnung ist eine großzügige Wohnküche, die mit einer kompletten Einbauküche und Elektrogeräten versehen ist. Die Ausstattung ist praktisch und auf Langlebigkeit ausgelegt. Holzisolierglasfenster mit manuellen Rollläden sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre, während die Wärmeversorgung über eine Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung erfolgt. Die Fußböden sind im Erdgeschoss mit strapazierfähigem Designvinylbelag und im Untergeschoss mit Fliesen in Holzoptik ausgestattet, in den Bädern und WCs wurden pflegeleichte Fliesen verlegt. Die in Brüstungshöhe freigelegten Sandsteinwände im Untergeschoss verleihen dieser Einheit eine besondere Note. Eine Teeküche erhöht die Funktionalität dieser Räume und ermöglicht eine vielseitige Nutzung als separates Büro oder großzügiger Hobbyraum. Derzeit wird die Wohnung im Erdgeschoss zimmerweise an Studenten vermietet. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 26.880 € zzgl. Nebenkosten. Das Büro im Souterrain wurde zuletzt für 14.778 € / Jahr vermietet. Alles in allem ist diese Immobilie eine attraktive Gelegenheit für Käufer, die ein geräumiges Zuhause mit historischem Charakter und zeitgemäßer Ausstattung oder Kapitalanleger, die eine nachhaltige Investition mit besonderen Abschreibungsmöglichkeiten suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 24081036 - 70176 Stuttgart – West

Ausstattung und Details

* Erdgeschoss *

- Heizung: Gas-Zentralheizung inkl. Warmwasseraufbereitung
- Wärmeverteilung: Heizkörper in allen Räumen
- Fenster: Holz-Isolierglasfenster mit manuellen Rollläden
- Badezimmer I: Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenstellplatz und Fenster
- Badezimmer II: Dusche, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper und Fenster
- separates Gäste-WC
- Küche: große Wohnküche mit Einbauküche und Elektrogroßgeräten
- Bodenbeläge: Design-Vinyl, Fliesen in Bädern und WC
- Zimmertüren aus Holz
- abgehängte Decken; Raumhöhe ca. 2,58 m

* Untergeschoss *

- Bodenbeläge: Fliesen in Holzoptik
- Wände: ab Brüstungshöhe freigelegter Sandstein
- Teeküche
- Raumhöhe ca. 2,17 m

Objektnummer: 24081036 - 70176 Stuttgart – West

Alles zum Standort

Der Stuttgarter Stadtteil Feuersee gehört dem Stadtbezirk Stuttgart West an. Durch die zentrale Lage ist diese Gegend zum Wohnen bei jungen Leuten sehr beliebt. Von hier aus hat man eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr von Stuttgart, wobei von hier aus vieles auch zu Fuß erledigt werden kann. Der Hauptbahnhof sowie der Flughafen von Stuttgart sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr schnell zu erreichen. In die Innenstadt Stuttgarts sowie an den Rotenbühlplatz gelangt man zu Fuß in etwa 10 Minuten. In direktem Umfeld gibt es zahlreiche Cafés, Bars, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. In direktem Umfeld gibt es mehrere Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken. In fußläufiger Entfernung befinden sich diverse Yoga-, Kampfsport und Wellness Studios. Das vielfältige Kulturangebot wird durch das Theater der Altstadt gekrönt.

Objektnummer: 24081036 - 70176 Stuttgart – West

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44 Stuttgart
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com