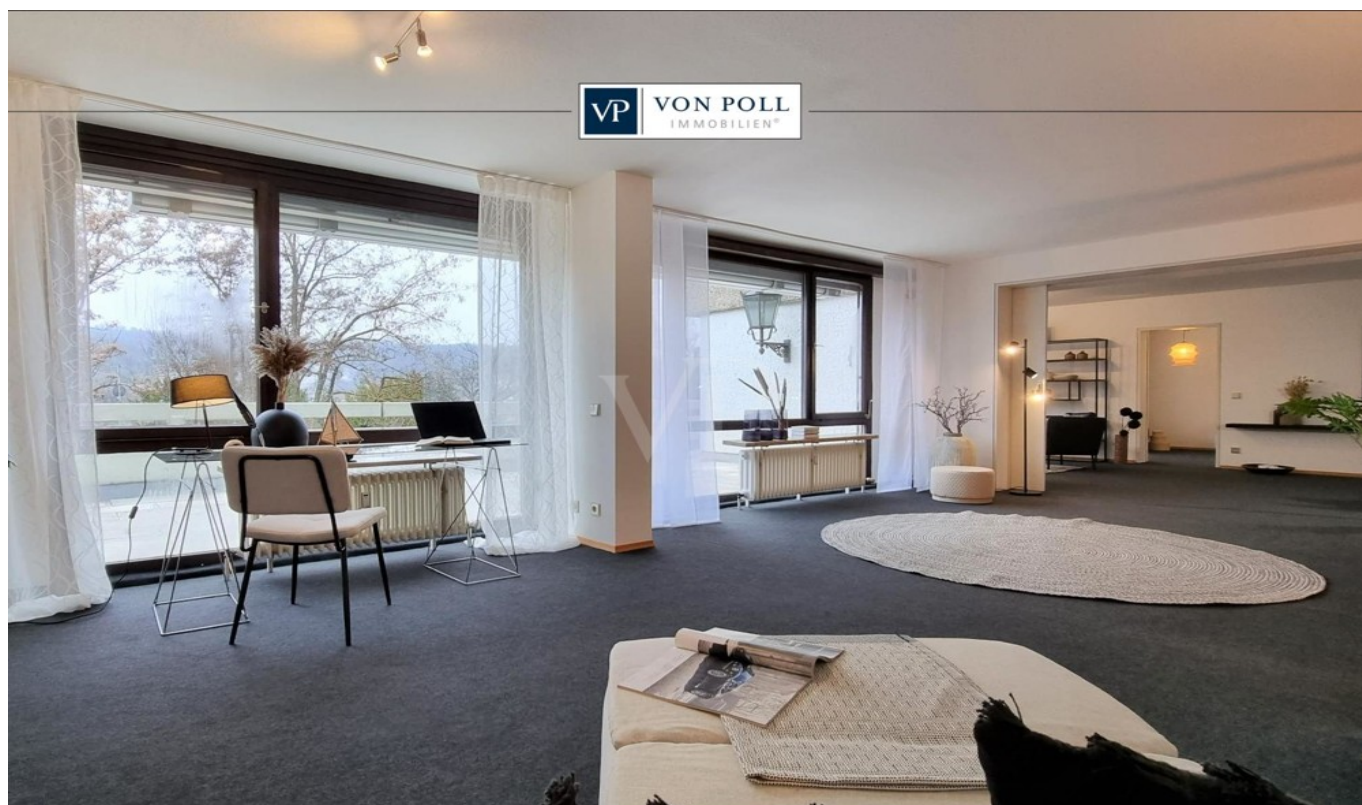


Stuttgart – Süd

# \* Sonnige und großzügige Wohntage an der Karlshöhe \*

Objektnummer: 22081021



KAUFPREIS: 897.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 213 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 22081021 - 70178 Stuttgart – Süd

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

Objektnummer: 22081021 - 70178 Stuttgart – Süd

## Auf einen Blick

Objektnummer	22081021
Wohnfläche	ca. 213 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	4
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Tiefgarage, 30000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	897.900 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1991
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22081021 - 70178 Stuttgart – Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	174.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.11.2030	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 22081021 - 70178 Stuttgart – Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 22081021 - 70178 Stuttgart – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 22081021 - 70178 Stuttgart – Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 22081021 - 70178 Stuttgart – Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 22081021 - 70178 Stuttgart – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 22081021 - 70178 Stuttgart – Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 22081021 - 70178 Stuttgart – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 22081021 - 70178 Stuttgart – Süd

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0711 - 24 83 749 0

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

VP VON POLL  
FINANCE

## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 DARLEHENSGEBERN

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

### AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,46% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,38% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,85% p.a.	3,98% p.a.
10 Jahre	3,38% p.a.	3,46% p.a.
30 Jahre	3,91% p.a.	4,00% p.a.

Stand per 03.04.2023

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

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



Objektnummer: 22081021 - 70178 Stuttgart – Süd

## Ein erster Eindruck

Lage, Aussicht und sehr viel Platz - hier können Wohnräume in beehrter Lage an der Karlshöhe geschaffen werden. Die zeitlose Architektur dieses Terrassenhauses bietet die Möglichkeit, heutige Wohnwünsche einfach und luxuriös umzusetzen. Schon im Baujahr hat der Erstkäufer die ursprünglich zwei Wohnungen zu einer ganzen Wohneinheit baulich zusammenlegen lassen. Somit stehen circa 213 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Eine Teilung in zwei einzelne Einheiten wäre baulich auch wieder möglich. Mit dem Aufzug gelangt man stufenlos sowohl von Außen als auch über die benachbarte Tiefgarage in die vierte Wohnebene bzw. das dritte Obergeschoss. Der Eingang ist mit einer genehmigten Pergola im Stile der damaligen Zeit überdacht. Eine schmiedeeiserne, vorgelagerte zweite Türe sorgt für zusätzliche Sicherheit. Nach Betreten des Flurs liegt zur linken Hand ein Zimmer, welches für ein Kind, für Gäste oder als Büro geeignet ist; zur rechten Hand ist der ehemalige Abstellraum als Büro bzw. Hauswirtschaftsraum wohnraumgleich gestaltet worden. Im weiteren Verlauf gibt es viel Platz für eine Garderobe, und zur Hangseite befinden sich das Gäste-WC und die Abstellräume. Im Kern der Wohnung liegen die geschlossene Küche und das Gästebad. Dank des mittig angelegten Versorgungsstranges können diese auch leicht geöffnet bzw. anders platziert werden und ein neues Raumkonzept ermöglichen. Die ehemals zwei Wohnzimmer sind miteinander verbunden und bieten so eine knapp 70 Quadratmeter große Fläche; eine versteckte Taschentüre mit circa drei Meter Breite ermöglicht die Trennung. Im südwestlichen Bereich der Wohnung befindet sich das vollausgestattete, innenliegende Hauptbad mit Abtrennung für Waschmaschine und Wäschetrockner. In dem Flur ist Platz für einen großen Einbauschränk. Das übergroße Schlafzimmer war ursprünglich mit Einbauschränken in zwei Zimmer geteilt; dies könnte wieder hergestellt werden. Die hintere der drei Terrassen ist unter anderem direkt über das Schlafzimmer begehbar - hier wurde ein großzügiger Wintergarten mit Sauna und Außendusche verwirklicht. Von allen drei Terrassen wie auch über die großflächige Verglasung des Wohnzimmers gibt es einen unverbaubaren Blick auf den Fernsehturm und über die Dächer des Stuttgarter Südens. Mit dem Bopserwald und der Weinsteige im Hintergrund ergänzen sich Natur und Großstadt; nicht nur deshalb ist diese Wohn- und Aussichtslage seit vielen Jahren äußerst begehrt und bietet ein erhabenes Wohngefühl. Zu dieser Wohneinheit gehören noch zwei Stellplätze in der benachbarten Tiefgarage sowie ein Außenstellplatz. Der Hauszugang über den außenliegenden Treppenturm mit Aufzug wird ebenso mit dem Nachbarhaus geteilt wie die Heizungsanlage. Die ideale Immobilie für alle, die besondere Anforderungen an Urbanität, Lebensqualität und Architektur stellen. Die Wohnung eignet sich hervorragend für ein Paar oder eine Familie mit bis zu zwei Kindern. Bitte beachten Sie, dass die Wohnung noch dem Baujahr entspricht und entsprechend der eigenen

Wünsche modernisiert werden muss.

Objektnummer: 22081021 - 70178 Stuttgart – Süd

## Ausstattung und Details

- Personenaufzug
- eigener, pergolaüberdachter Eingang
- Gegensprechanlage
- Wintergarten mit Sauna und Außendusche
- Innenliegendes Hauptbad mit Wanne, Dusche, WC, Bidet, Waschbecken und Abtrennung für Waschmaschine
- Innenliegendes Gästebad mit Dusche, WC und Waschbecken
- separates Gäste-WC
- Neben- / Abstellräume in der Wohnung (nicht in der Wohnfläche)
- großzügige Dachterrassen in Südausrichtung mit Blick auf den Fernsehturm
- Küche mit Einbauküche und Durchreiche
- sehr heller, teilbarer Wohnraum in Übergröße
- ein Außenstellplatz
- zwei Tiefgaragenstellplätze

Objektnummer: 22081021 - 70178 Stuttgart – Süd

## Alles zum Standort

Wohnen auf der Karlshöhe Der Stadtteil Karlshöhe trennt Stuttgart Süd und Stuttgart West voneinander und zählt zu den erstklassigen Lagen in Stuttgart. Auf der Höhe liegen Weinberge und der beeindruckende Karlshöhe Park, weshalb sich die Lage großer Beliebtheit erfreut. Die Karlshöhe ist mit ihren zahlreichen Bushaltestellen und der Bahnverbindung sehr gut an den ÖPNV eingebunden. Die Stuttgarter Innenstadt erreicht man gut zu Fuß und auch der Flughafen ist mit dem Auto nicht einmal 20 Minuten entfernt. Die gute Infrastruktur auf der Karlshöhe bietet eine Vielzahl an Kindergärten, Schulen und Ärzten. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in nächster Umgebung. Sehenswürdigkeiten befinden sich in direkter Nähe wie zum Beispiel das Städtische Lapidarium Museum. Als Freizeitangebote bietet sich das fußläufig erreichbare Hallenbad Heslach und die Einrichtungen von der Sportkultur Stuttgart e.V.



Objektnummer: 22081021 - 70178 Stuttgart – Süd

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2030. Endenergieverbrauch beträgt 174.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 22081021 - 70178 Stuttgart – Süd

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 Stuttgart  
E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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