

Stuttgart – West

# Familiengerecht und bezugsfertig - Wohntage im Stuttgarter Westen

CODE DU BIEN: 24081031



PRIX D'ACHAT: 546.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24081031 - 70178 Stuttgart – West

- 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: 24081031 - 70178 Stuttgart – West

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24081031	Prix d'achat	546.000 EUR
Surface habitable	ca. 102 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine
Année de construction	1897		

CODE DU BIEN: 24081031 - 70178 Stuttgart – West

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	116.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.04.2026	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1897

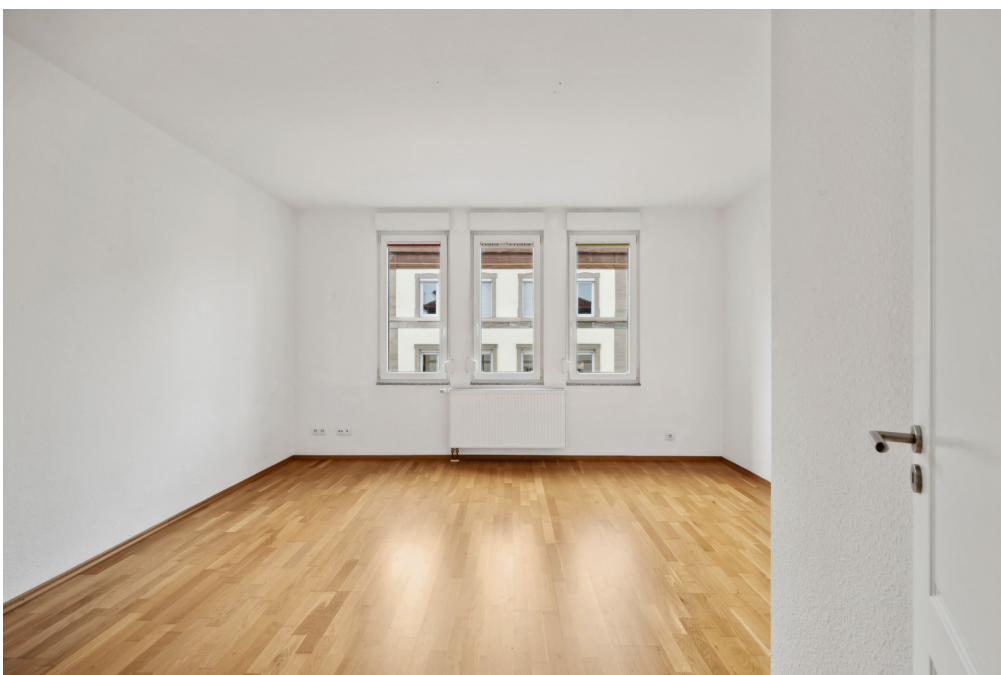
CODE DU BIEN: 24081031 - 70178 Stuttgart – West

## La propriété



CODE DU BIEN: 24081031 - 70178 Stuttgart – West

## La propriété



CODE DU BIEN: 24081031 - 70178 Stuttgart – West

## La propriété



CODE DU BIEN: 24081031 - 70178 Stuttgart – West

## La propriété





CODE DU BIEN: 24081031 - 70178 Stuttgart – West

## La propriété



CODE DU BIEN: 24081031 - 70178 Stuttgart – West

## La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

CODE DU BIEN: 24081031 - 70178 Stuttgart – West

## 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: 24081031 - 70178 Stuttgart – West**

## Une première impression

Diese schöne, geräumige Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines im Jahre 2009 sanierten Mehrfamilienhauses mit lediglich fünf Wohneinheiten. Auch die Wohnung wurde komplett modernisiert. Angefangen vom Fußboden über Sanitärinstallationen, Elektrik, Fenster, Maler- und Verputzarbeiten bis hin zur Einbauküche, sind sowohl die Grundinstallationen als auch die Ausstattungselemente erneuert worden. Die Etagenheizung ist gerade mal ein paar Monate alt bzw. neuwertig. Sofern Sie keine geschmacklichen Änderungswünsche haben, können Sie bequem Ihren Umzug planen und direkt einziehen. Die Raumaufteilung sowie die Platzverhältnisse sind sehr ansprechend. Der Eingangsbereich ist großzügig gestaltet, wobei die üppigen Platzverhältnisse in der Diele als zusätzliche Spielfläche für Kinder genutzt werden kann. Ausreichend Platz für Ihre Garderobe ist jedenfalls vorhanden. Der Grundriss ist klassisch gehalten, d.h. von der Diele aus gelangen Sie in jeden Raum. Rechts vom Eingangsbereich befinden sich zwei Schlafzimmer. Ihrem Bedarf entsprechend kann eines der beiden als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Beide Räume verfügen über sehr gute Lichtverhältnisse und sind flexibel möblierbar. Der Parkettboden erstreckt sich durchgehend in alle Wohnräume und wertet die Zimmer auf. Im hinteren Bereich der Wohnung sind Wohn- und Esszimmer angeordnet. Das Wohnzimmer wird von zwei Seiten besont und bietet ebenfalls gute Platzverhältnisse. Aufgrund der räumlichen Trennung vom Essbereich können Sie die Einrichtung flexibel gestalten. Küche und Essbereich gehen offen ineinander über und erhöhen den Wohnkomfort. Die Raumgestaltung wirkt einladend und ist bestens geeignet für Kochduelle in geselliger Runde. Ein Küchenblock verbindet die Räume und erhöht den praktischen Nutzwert. Das Anrichten von Mahlzeiten ist nur mit kurzen Wegen verbunden und das offene Konzept erleichtert die Kommunikation mit Ihrer Familie und/ oder Freunden. Die Einbauküche ist hochwertig und verfügt über viel Stauraum. Geschickt verkleidet, sind hier auch Waschmaschine und Trockner untergebracht. Das Badezimmer ist L-förmig angeordnet. Die Ausstattung umfasst eine Eckbadewanne, Dusche, ein Doppelwaschbecken sowie ein WC. Auch hier lassen die Lichtverhältnisse nichts zu wünschen übrig. Die Wohntage präsentiert sich insgesamt in einem sehr ordentlichen, gepflegten Zustand. Die Räume sind hell und freundlich und vermitteln eine gemütliche Wohnatmosphäre. Mit ca. 103m<sup>2</sup> Wohnfläche eignet sich die Wohnung ideal für junge Familien sowie für Paare mit Raumbedarf. Ein großzügiger Abstellraum im Untergeschoss rundet das Angebot ab.

**CODE DU BIEN: 24081031 - 70178 Stuttgart – West**

## Tout sur l'emplacement

Der Stuttgarter Westen zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Bereich der Innenstadt. Damit verbunden sind alle Vorzüge des Innenstadtlebens und eine hervorragende Infrastruktur samt Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindungen. Der Stadtteil ist geprägt von zahlreichen, gut erhaltenen Altbauten, charmanten Straßencafés und kleineren Geschäften für den täglichen Bedarf. Die nächste Bäckerei befindet sich in nächster Nähe, ebenso wie verschiedene Restaurants, Supermärkte und Apotheken. Das Wohngebäude befindet sich in fußläufiger Nähe zum Feuersee sowie zur Karlshöhe. Die nächste Bushaltestelle (Linie 92) befindet sich quasi um die Ecke und der S-Bahn Anschluss Feuersee liegt gerade mal zwei Blocks entfernt. Vor diesem Hintergrund können Sie Ihren PKW auch mal stehen lassen und bspw. in die Stadtmitte zu Fuß gehen. In umliegender Nähe befindet sich die Falkert-Schule, das Dillmann-Gymnasium sowie das Bosch Areal bzw. die Liederhalle.

CODE DU BIEN: 24081031 - 70178 Stuttgart – West

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2026. Endenergiebedarf beträgt 116.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1897. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 24081031 - 70178 Stuttgart – West

## Contact

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

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)