

Stuttgart – West

Altbaucharme auf ganzer Ebene

????????? ??????????: 24081013



???? ??????: 393.000 EUR • ??????????: ca. 81 m² • ??????: 3

???????? ??????????: 24081013 - 70176 Stuttgart – West

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24081013 - 70176 Stuttgart – West

?? ??? ??????

???????? ??????????	24081013	????? ???????	393.000 EUR
????????????	ca. 81 m ²	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
????????	3		
?????????????? ??? ??????????	1	???????????????????? ??????	ca. 0 m ²
??????????	1	????????	??????????
????? ?????????????	1900		

???????? ??????????: 24081013 - 70176 Stuttgart – West

?????????????? ????????????

??????????
??????????

????????? ??????????
??????????

?????????????????
??????????

KEIN

????? ????????????

??????

???????? ??: 24081013 - 70176 Stuttgart – West

?? ????????



???????? ?????: 24081013 - 70176 Stuttgart – West

?? ????????



???????? ?????: 24081013 - 70176 Stuttgart – West

?? ????????



??????? ???????: 24081013 - 70176 Stuttgart – West

?? ????????



???????? ??????????: 24081013 - 70176 Stuttgart – West

?? ?????????



??????? ????????: 24081013 - 70176 Stuttgart – West

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

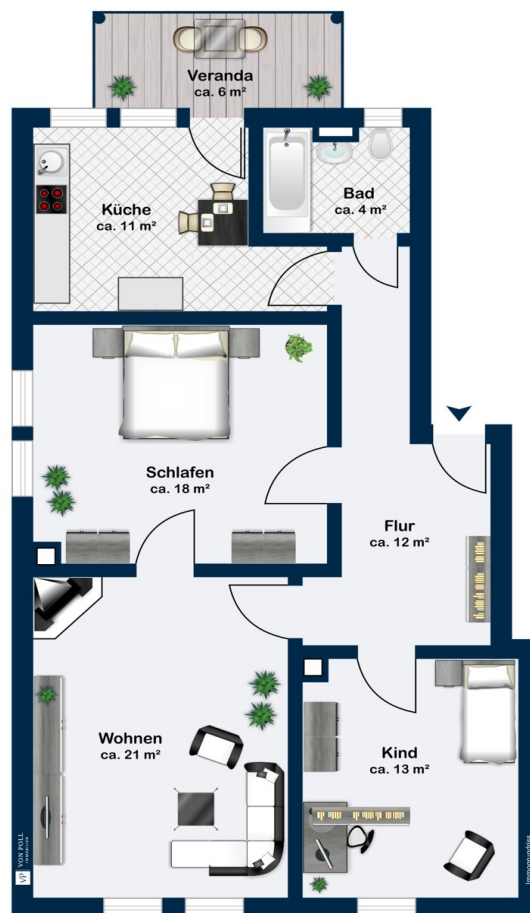
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0711 - 24 83 749 0

www.von-poll.com

???????? ??: 24081013 - 70176 Stuttgart – West

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 24081013 - 70176 Stuttgart – West

??? ?????? ???????????

Diese schöne und geräumige Altbauetage befindet sich inmitten des beliebten Stuttgarter Westens und ist sofort verfügbar. Das Gebäude wurde im Jahr 1900 vom Bauunternehmen Eichenbrenner und Würth im Stil des Historismus bzw. des Jugendstils erbaut und steht unter Denkmalschutz. Schon beim Betreten des Gebäudes fallen eine ganze Reihe gut erhaltener Stilelemente auf, wie bspw. der schöne Terrazzoboden, die Holzpaneele entlang des Eingangsflurs und vor allem das schöne Treppenhaus. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und ist auch für ältere Herrschaften bequem erreichbar. Der Eingangsbereich ist großzügig dimensioniert und bietet sehr gute Platzverhältnisse für eine Garderobe. Die Raumaufteilung ist klassisch gehalten, d.h. von der Diele aus erreichen Sie jeden Raum. Bis auf die Nassräume ist die gesamte Wohnung mit Parkett ausgelegt, wobei das Wohnzimmer sowie das Kinderzimmer stilgetreu mit einem Fischgrätparkett geziert sind. Altbautypisch ist die Deckenhöhe von ca. 2,70 m und die schönen Stuckelemente in allen drei Zimmern. Ein eher außergewöhnliches Merkmal ist der offene Kamin im Wohnzimmer. Knisterndes Holzfeuer an kalten Winterabenden sorgt für eine unvergleichbar gemütliche Atmosphäre und kann äußerst entspannend sein. Alle drei Zimmer verfügen über ansprechende Platzverhältnisse und sind flexibel möblierbar. Die Gegebenheiten eignen sich sowohl für Familien, als auch Paare oder Singlehaushalte mit Platzbedarf. Zu den Highlights zählt die schöne Wohnküche mit direktem Zugang zur Veranda. Mit ca. 11m² Raumfläche bietet sich genug Platz für einen Esstisch mit Bestuhlung, wobei Sie bei passenden Wetterverhältnissen Ihr Frühstück auch gschwind nach Draußen verlegen können. Das Badezimmer wurde zuletzt Anfang der 90er Jahre renoviert und verfügt über eine Badewanne und Tageslicht. Zu den weiteren Ausstattungselementen zählen Holzfenster mit Doppelverglasung, mechanische Rollläden und eine Gas-Etagenheizung. Das Dach wurde in den Jahren 2009 - 2011 für rund 100 tsd EUR vollständig saniert. Im Untergeschoss befindet sich ein Abstellraum für Fahrräder sowie die beiden zugehörigen Abstellräume für die Wohnung im 1. und 2. Untergeschoss. Auch der Hinterhof gehört zur Gemeinschaftsfläche und bietet sowohl Platz als auch die passende Atmosphäre für gemeinsame Grillabende mit den sympathischen Nachbarn.

???????? ??????????: 24081013 - 70176 Stuttgart – West

??? ??? ??? ????????????

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. Der nächste Stadtbahnanschluss, Schloss- bzw. Johannesstraße mit den Anbindungen an die U2, U29 und U34, befindet sich nur zwei Blocks entfernt. Vor diesem Hintergrund können Sie Ihren PKW auch mal stehen lassen und bspw. in die Stadtmitte zu Fuß gehen. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Falkert-Schule, das Dillmann-Gymnasium sowie das Bosch Areal bzw. die Liederhalle.

??????? ???????: 24081013 - 70176 Stuttgart – West

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24081013 - 70176 Stuttgart – West

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44 ????????????

E-Mail: stuttgart@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com