

Stuttgart – Süd

# Bezugsfertige Wohnung im schönen Lehenviertel

CODICE OGGETTO: 24081029



PREZZO D'ACQUISTO: 167.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 40 m<sup>2</sup> • VANI: 1.5

**CODICE OGGETTO: 24081029 - 70180 Stuttgart – Süd**

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

CODICE OGGETTO: 24081029 - 70180 Stuttgart – Süd

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24081029	Prezzo d'acquisto	167.000 EUR
Superficie netta	ca. 40 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	1.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 6 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1900		

**CODICE OGGETTO: 24081029 - 70180 Stuttgart – Süd**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24081029 - 70180 Stuttgart – Süd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24081029 - 70180 Stuttgart – Süd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24081029 - 70180 Stuttgart – Süd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24081029 - 70180 Stuttgart – Süd

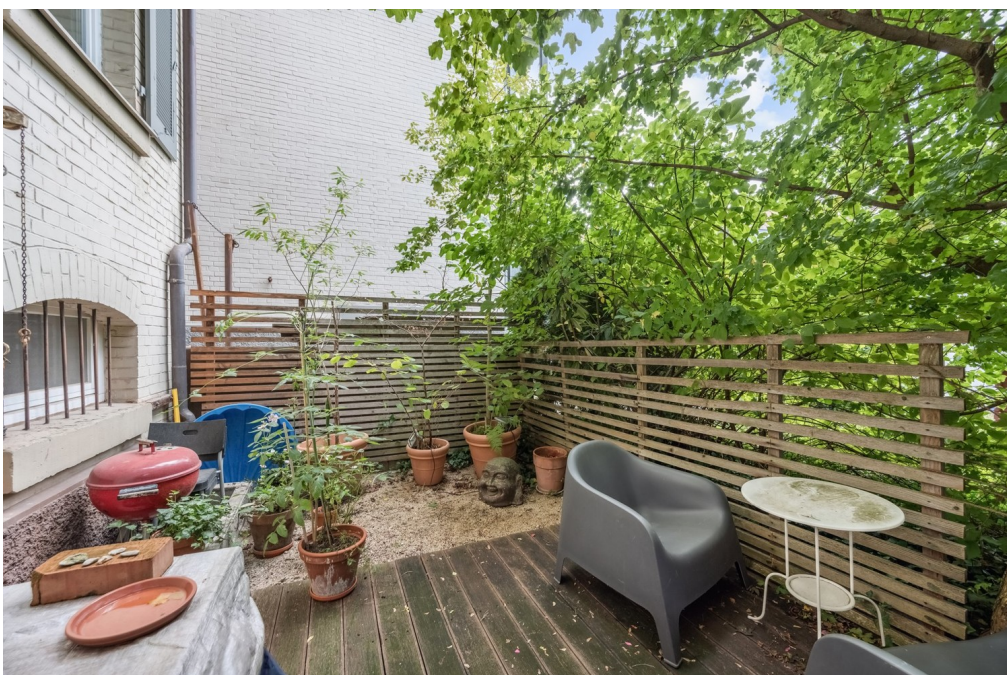
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24081029 - 70180 Stuttgart – Süd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24081029 - 70180 Stuttgart – Süd

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung berechnen



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](mailto:stuttgart@von-poll.com)



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

CODICE OGGETTO: 24081029 - 70180 Stuttgart – Süd

## Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24081029 - 70180 Stuttgart – Süd**

## Una prima impressione

Die Ihnen angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahre 1900 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 11 Wohneinheiten und ist bezugsfertig. Das im historischen Stil errichtete Gebäude präsentiert sich in einem sehr guten Erhaltungszustand. Im vergangenen Jahr wurden über 40 tsd EUR investiert zur Sanierung des Treppenhauses sowie zur Erneuerung der Fenster im Treppenhaus. Im Hauseingang führt ein schöner Terrazzofußboden bis vor die Wohnungstüre. Der Zugang ist nahezu barrierefrei, wodurch die Wohnung altersgerecht ist. Vor wenigen Tagen wurden die Innenräume umfassend renoviert, d.h. die Wohnung kann unmittelbar nach dem Erwerb genutzt werden. Es steht ein geräumiges Wohn-, Schlafzimmer zur Verfügung sowie eine offene Wohnküche. Daneben gibt es ein Badezimmer mit Dusche sowie einen kleinen Abstellraum im Flur. Mit knapp 41m<sup>2</sup> Wohnfläche ist die Erdgeschosswohnung ideal für Singlehaushalte geeignet. Vor wenigen Jahren wurde der Fußboden im Flur sowie in der Küche neu gefliest. Im Hinterhof steht eine gemeinschaftlich nutzbare, sehr charmante Terrasse zur Verfügung. Die Wohnung eignet sich aufgrund der Lagevorteile bestens als Kapitalanlage und ist gut vermietbar. Die nicht auf den Mieter umlegbaren Kosten liegen monatlich bei ca. 55 EUR zzgl. etwaiger Reparaturen. Ein zugehöriger Abstellraum im Untergeschoss rundet das Angebot ab.

**CODICE OGGETTO: 24081029 - 70180 Stuttgart – Süd**

## Tutto sulla posizione

Das Lehenviertel im Stuttgarter Süden zählt zu den beliebtesten Wohnquartieren in Zentrumsnähe. Prächtige Altbauten, Cafés, Restaurants und kleine inhabergeführte Läden prägen die schönen Straßenzüge und verleihen dem Viertel einen besonderen Charme. Die Infrastruktur lässt nichts zu wünschen übrig. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Metzger, Bildungseinrichtungen sowie Ärzte, Apotheken und Sportstätten sind fußläufig erreichbar. Das Gastronomieangebot ist sehr vielfältig und gleichermaßen verlockend. Quasi um die Ecke liegt das beliebte Theater "Rampe" sowie der Marienplatz. Hier gibt es einen Wochenmarkt (mittwochs von 10.00h - 18.00h) und verschiedene Anschlüsse an den öffentlichen Nahverkehr. Eine Sehenswürdigkeit ist die Markuskirche: Diese beeindruckt als Jugendstilbau und ist aufgrund des Stuttgarter Schuldbekennnisses auch historisch bedeutsam. Im Umfeld des Lehens laden Grünanlagen zur Erholung ein – so der Weißenburgpark, die Silberburganlage und die Karlshöhe. Das Lehen liegt zentrumsnah: Von hier aus benötigen Sie zu Fuß nur eine Viertelstunde, um zur Königstraße und zum Marktplatz in der Stadtmitte zu gelangen. Wenn Sie zur Arbeit, Universität oder am Wochenende ins Grüne fahren wollen, finden Sie am Marienplatz drei Straßenbahn- und zwei Buslinien, außerdem die Zahnradbahn – bekannt auch als „Zacke“. Mit dem PKW erreichen Sie die Bundesstraße B14 in etwa zwei Minuten.

**CODICE OGGETTO: 24081029 - 70180 Stuttgart – Süd**

## 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: 24081029 - 70180 Stuttgart – Süd**

## Partner di contatto

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

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 Stoccarda  
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)