Stuttgart – Degerloch

Denkmalgeschützte Stadtvilla mit neuer Perspektive in Stuttgart-Degerloch

Objektnummer: 26081002



KAUFPREIS: 2.480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 436.09 m^2 • ZIMMER: 17 • GRUNDSTÜCK: 1045 m^2

Objektnummer: 26081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

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

Objektnummer: 26081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

Auf einen Blick

Objektnummer	26081002
Wohnfläche	ca. 436.09 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	17
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Baujahr	1900
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	2.480.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 51 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

Die Immobilie





Objektnummer: 26081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

Die Immobilie





Objektnummer: 26081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

Die Immobilie





Objektnummer: 26081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

Die Immobilie





Objektnummer: 26081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

Die Immobilie





Objektnummer: 26081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

Die Immobilie





Objektnummer: 26081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

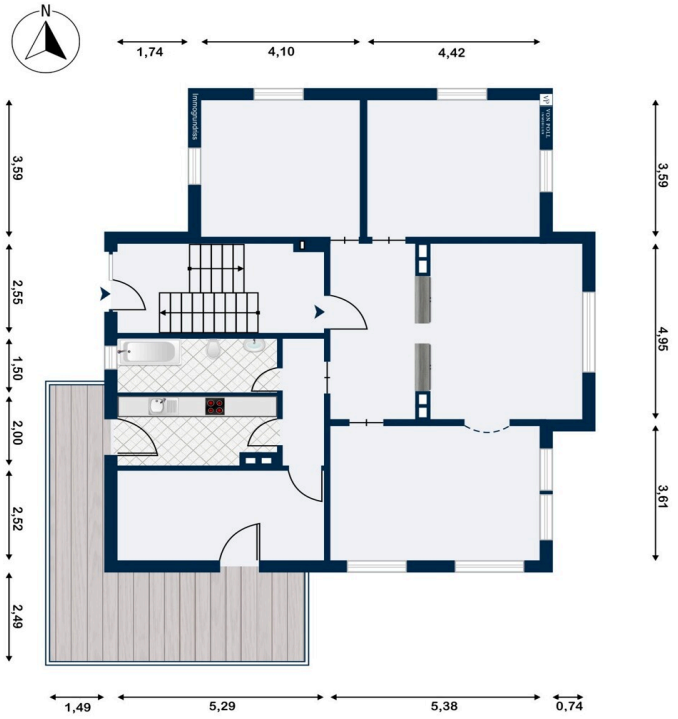
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

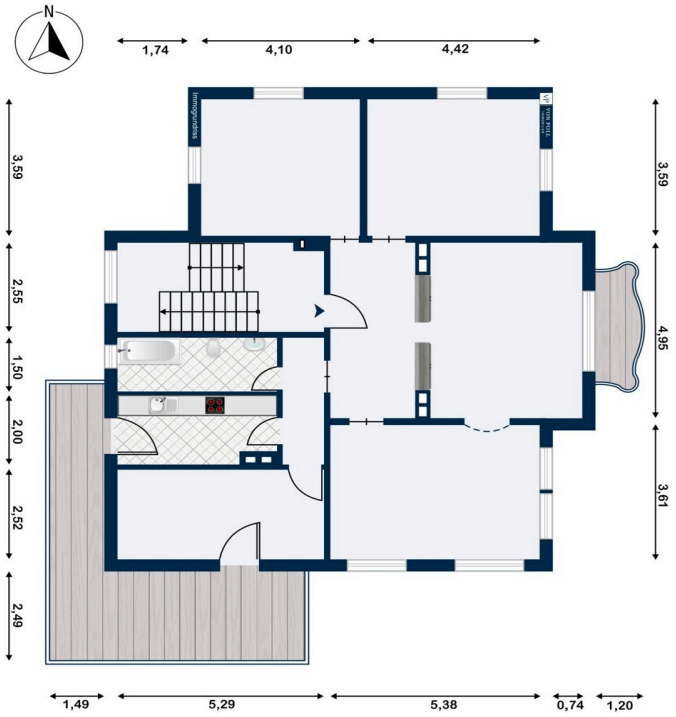
T.: 0711 - 24 83 749 0

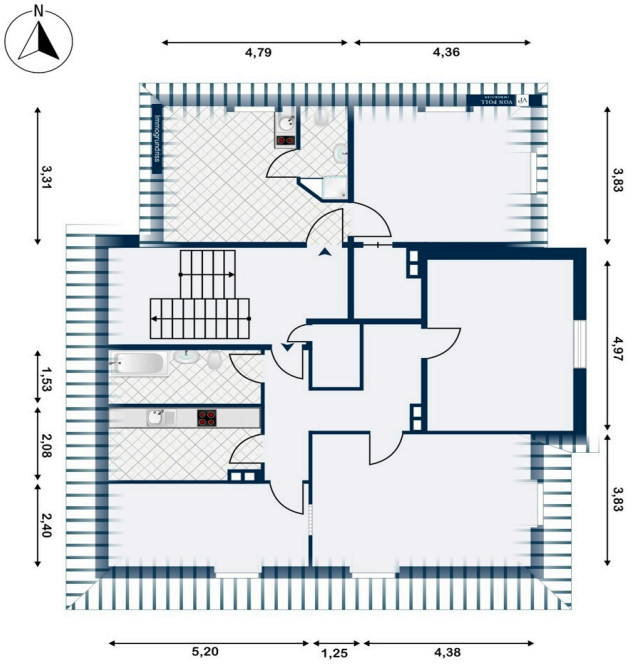
Partner-Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart
stuttgart@von-poll.com | www.von-poll.com/stuttgart

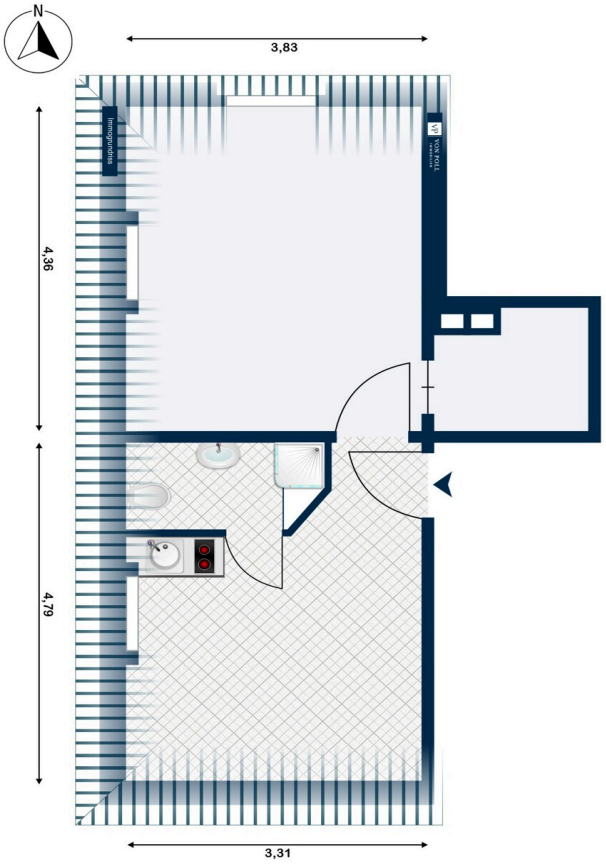
Objektnummer: 26081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

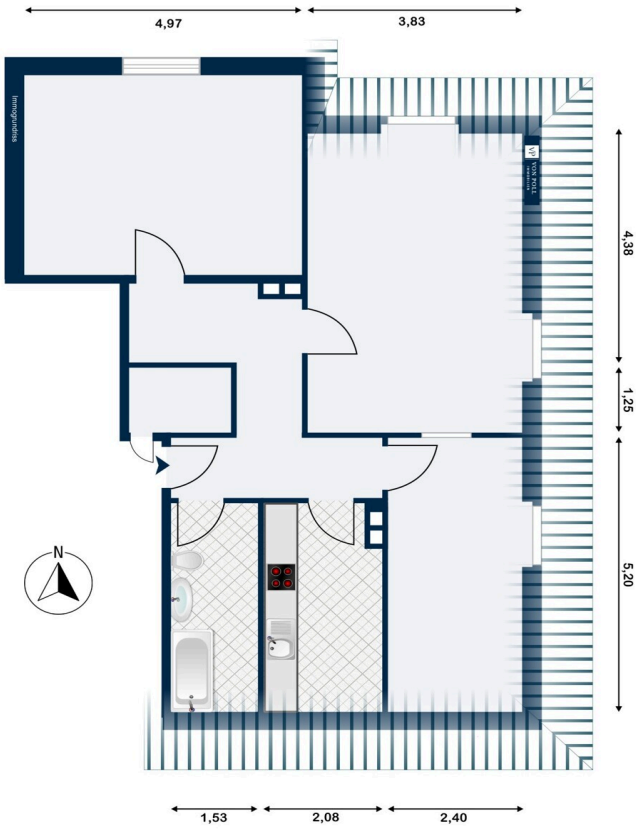
Grundrisse

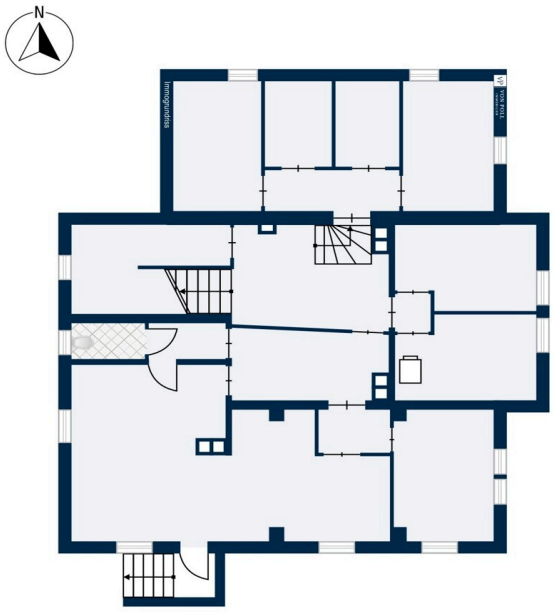



N
1,74
4,10
4,42
3,59
2,55
1,50
2,00
2,52
2,49
3,59
4,95
3,61
1,49
5,29
5,38
0,74
1,20


N
4,79
4,36
3,31
3,83
1,53
2,08
2,40
4,97
3,83
5,20
1,25
4,38


N
3,83
4,36
4,79
3,31


4,97
3,83
4,38
1,25
5,20
1,53
2,08
2,40
N



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: 26081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

Ein erster Eindruck

Eine Villa für Menschen mit Sinn für Substanz, Kontinuität und Zukunft.

In einer der begehrtesten Wohnlagen Stuttgarts, im traditionsreichen Degerloch, befindet sich diese außergewöhnliche Stadtvilla aus der Jahrhundertwende. Ein historisches Gebäude mit markanter Architektur, großzügigen Flächen und einer Präsenz, die in dieser Form nur noch selten zu finden ist.

Die um 1900 errichtete, denkmalgeschützte Villa ist als neubarocke Ausprägung der Stuttgarter Villenarchitektur jener Epoche einzuordnen und folgt gestalterisch den prägenden Entwurfstraditionen der renommierten Stuttgarter Architekten Eisenlohr & Weigle. Mit ihrer repräsentativen Fassade, der markanten Ecklage, den klassischen Proportionen und dem für die Villenarchitektur der Jahrhundertwende typischen Mansarddach prägt sie das Straßenbild bis heute. Hohe Decken, großzügige Raumzuschnitte sowie zahlreiche originale Details verleihen dem Gebäude eine besondere Ausstrahlung und unterstreichen seinen wertbeständigen Charakter.

Die Villa eröffnet ein breites Spektrum möglicher Nutzungskonzepte - vom großzügigen privaten Wohnsitz über eine repräsentative Unternehmensadresse bis hin zu einer Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die über mehrere Ebenen strukturierte Aufteilung erlaubt sowohl eine zusammenhängende Nutzung als auch die Ausbildung eigenständiger Einheiten. Eine großzügige Hofeinfahrt mit Garage und Stellplatz sowie zwei weitere Garagen und ein zusätzlicher Stellplatz im unteren Grundstücksbereich unterstreichen die außergewöhnliche Alltagstauglichkeit der Villa.

Die Immobilie wird derzeit konzeptionell als Mehrfamilienhaus geführt; sämtliche Einheiten stehen aktuell leer und ermöglichen dadurch eine zeitnahe Umsetzung individueller Wohn- oder Entwicklungsvorhaben.

Großzügige Balkone sowie Terrassenflächen mit direktem Zugang in den gewachsenen Garten schaffen private Rückzugsorte im Freien. Von den oberen Etagen eröffnen sich dabei eindrucksvolle Blickachsen über Degerloch bis zur Schwäbischen Alb, während die erhöhte Lage insgesamt ein ruhiges Wohnen oberhalb der Stadt – nur wenige Minuten vom urbanen Leben entfernt – ermöglicht. Trotz ihrer repräsentativen Erscheinung bewahrt die Villa zugleich eine angenehme Privatheit.

Die Villa befindet sich in einem Zustand, der Raum für individuelle Weiterentwicklung lässt. Der vorhandene Sanierungsbedarf eröffnet Käufern die Möglichkeit, die Villa architektonisch und technisch nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, sei es

behutsam modernisiert oder umfassend neu interpretiert.

Das zweite Dachgeschoss ist derzeit noch nicht ausgebaut und eröffnet zusätzliches Potenzial für eine zukünftige Erweiterung der Wohn- und Nutzflächen, vorbehaltlich der denkmalrechtlichen Abstimmung.

Im Souterrain der Villa sind mehrere Kellerräume sowie ein Gewölbekeller untergebracht, der sich ideal als Wein- oder Lagerbereich eignet und ganzjährig angenehm kühl temperiert ist. Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate Gewerbeeinheit auf Gartenniveau mit Tageslicht und eigenem Zugang.

Diese Villa richtet sich an Menschen, die nicht nur Wohnraum suchen, sondern Substanz, Geschichte und Perspektive schätzen. Ein Haus mit Charakter, das durch Lage, Größe und architektonische Qualität überzeugt.

Diese historische Stadtvilla in Stuttgart-Degerloch wird nach einer Neubewertung zu aktuellen Marktbedingungen neu angeboten und eröffnet damit eine seltene neue Perspektive für anspruchsvolle Käufer.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese repräsentative Liegenschaft persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 26081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

Ausstattung und Details

* Denkmalgeschützte neubarocke Stadtvilla aus ca. 1900
* Architektonische Einordnung im Stil von Eisenlohr & Weigle
* Großzügige Raumhöhen & klassische Villenproportionen
* Zahlreiche originale Ausstattungsdetails
* Repräsentative Ecklage in Stuttgart-Degerloch (Waldau)
* Weitblick über Degerloch bis zur Schwäbischen Alb
* Balkone & Terrassen mit Zugang in den gewachsenen Garten
* Struktur über mehrere Ebenen – flexibel nutzbar
* Aktuell vollständig leerstehend
* Drei Garagen + zwei zusätzliche Außenstellplätze
* Nicht ausgebauter Dachbereich mit Erweiterungspotenzial
* Gewölbekeller
* Sanierungsbedarf mit individuellem Gestaltungsspielraum

Objektnummer: 26081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

Alles zum Standort

Die Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Stuttgart-Degerloch. Der Stadtteil zählt seit Jahrzehnten zu den bevorzugten Adressen der Landeshauptstadt und steht für gewachsene Villenstrukturen, eine ruhige Wohnatmosphäre und ein anspruchsvolles, generationenübergreifendes Umfeld.

Die erhöhte Lage bietet nicht nur ein angenehmes Maß an Distanz zur Innenstadt, sondern auch attraktive Blickbeziehungen in das umliegende Stadtgebiet bis hin zur Schwäbischen Alb. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, renommierte Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an die Stuttgarter Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Degerloch verbindet damit auf besondere Weise ruhiges, grünes Wohnen mit urbaner Nähe – ein Standort, der von Familien, Unternehmern und Eigennutzern seit Generationen bewusst gewählt wird.

Objektnummer: 26081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

Sonstige Angaben

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: 26081002 - 70597 Stuttgart – Degerloch

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart
Tel.: +49 711 - 24 83 749 0
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com