Stuttgart – Mitte

Heusteigviertel: Maisonette mit privatem Aufzug, Dachterrasse & Garage

Objektnummer: 26081004



KAUFPREIS: 1.090.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153.09 m² • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart – Mitte

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

Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart – Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26081004
Wohnfläche	ca. 153.09 m²
Etage	5
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2007
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.090.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart – Mitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	63 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.06.2027	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart – Mitte

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: 26081004 - 70180 Stuttgart – Mitte

Grundrisse



Kopiervorlage, nicht maßstäblich



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: 26081004 - 70180 Stuttgart – Mitte

Ein erster Eindruck

Inmitten des beliebten Stuttgarter Heusteigviertels erwartet Sie eine außergewöhnliche Maisonette-Dachgeschosswohnung, die großzügiges Wohnen mit urbanem Lebensgefühl und einem hohen Maß an Privatsphäre verbindet. Die Wohnung befindet sich in den obersten beiden Geschossen eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2007. Ein besonderes Komfortmerkmal ist der Personenaufzug, der vom ebenerdigen Hauseingang direkt in die Wohnung führt.

Auf ca. 153 m² Wohnfläche verteilen sich 4,5 Zimmer mit einer offenen, großzügigen Raumgestaltung. Ergänzt wird das Raumangebot durch über 100 m² zusätzliche Nutzfläche, wovon ca. 47,90 m² im zweiten Dachgeschoss wohnwirtschaftlich ausgebaut sind.

Mittelpunkt der Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich, der mit seiner beeindruckenden Raumhöhe, der markanten Dacharchitektur und großzügigen Fensterflächen ein außergewöhnliches Raumgefühl vermittelt. Der Blick über die Dächer der Stadt unterstreicht den offenen Charakter dieses besonderen Wohnbereichs.

Die offene Einbauküche ist harmonisch in den Wohn- und Essbereich integriert und schafft einen kommunikativen Mittelpunkt für das tägliche Leben. Drei im rückwärtigen Bereich angeordnete Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Eine Klimatisierung im Wohnbereich sowie in einem der Schlafzimmer sorgt auch an warmen Sommertagen für zusätzlichen Komfort.

Über eine interne Treppe gelangt man in die obere Dachgeschossebene, die mit ca. 47,90 m² wohnwirtschaftlich ausgebauter Nutzfläche zusätzlichen Freiraum bietet. Der großzügige, offen gestaltete Bereich eignet sich beispielsweise als Homeoffice, Gästebereich oder persönlicher Rückzugsort. Ein separates Gäste-WC sowie ein zusätzlicher Abstellraum ergänzen diese Ebene und sorgen für weiteren Komfort.

Von hier aus gelangt man direkt auf die ca. 23 m² große Dachterrasse, die mit ihrem schönen Blick über die Dächer Stuttgarts einen besonderen Platz im Freien bietet. Ob für entspannte Stunden in der Sonne oder einen gemütlichen Abend – hier lässt sich das urbane Leben aus einer angenehmen Distanz genießen.

Zur weiteren Ausstattung gehören ein großzügiges Vollbad mit Eckbadewanne, bodengleicher Glasdusche und Doppelwaschtisch, ein zusätzliches Tageslicht-Duschbad sowie ein separates Gäste-WC. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss ergänzt die durchdachte Raumaufteilung.

Ein weiterer Vorzug ist die überlange Garage mit Platz für zwei hintereinanderstehende Fahrzeuge – eine Besonderheit in dieser zentralen Innenstadtlage. Von der Garage aus besteht ein direkter Zugang zum eigenen, hellen und beheizten Tageslicht-Hobbyraum (ca. 14 m²), der zusätzlichen Raum für individuelle Nutzungen bietet.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Einzelne Bereiche bieten Potenzial für eine zeitgemäße Auffrischung und die Verwirklichung eigener Wohnvorstellungen.
Eine Immobilie für Menschen, die das lebendige Heusteigviertel schätzen und sich zugleich ein großzügiges Zuhause mit außergewöhnlicher Architektur, komfortabler Erreichbarkeit und privaten Rückzugsmöglichkeiten wünschen.

Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart – Mitte

Ausstattung und Details

* privater Personenaufzug direkt in die Wohnung
* ebenerdiger Zugang und barrierearme Erreichbarkeit
* ca. 153 m² Wohnfläche und 4,5 Zimmer
* ca. 48 m² wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche im 2. Dachgeschoss
* ca. 52,05 m² Nutzfläche (Hobbyraum, XXL-Garage)
* offene Einbauküche
* zusätzliche Ebene mit Zugang zur Dachterrasse
* Dachterrasse mit Blick über die Stadt
* Klimatisierung im Wohnbereich und in den Schlafzimmern
* Vollbad mit Eckbadewanne, bodengleicher Glasdusche und Doppelwaschtisch
* Duschbad mit Fenster
* separates Gäste-WC im 2. Dachgeschoss
* überlange Garage für zwei hintereinander parkende Fahrzeuge mit direktem und ebenerdigem Zugang ins Treppenhaus
* direkter Zugang von der Garage in den eigenen beheizten Tageslicht-Hobbyraum
* Fernwärme, Energieeffizienzklasse B

Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart – Mitte

Alles zum Standort

Die Maisonette-Dachgeschosswohnung befindet sich im Stuttgarter Heusteigviertel und zählt zu den gefragtesten und charakterstärksten Innenstadtlagen der Landeshauptstadt. Das Umfeld ist geprägt von urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen und einer gewachsenen Bebauung.

Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege in die City, während gleichzeitig ein eigenständiger, lebendiger Quartierscharakter erhalten bleibt. Zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen und individuelle Läden prägen das Straßenbild und sorgen für eine ausgezeichnete Nahversorgung direkt vor der Haustür. Ärzte, Apotheken, Supermärkte und weitere Dienstleister sind fußläufig erreichbar und unterstreichen die Alltagstauglichkeit der Lage.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mehrere Stadtbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Auch mit dem Auto sind die überregionalen Verkehrsachsen zügig erreichbar.

Historische Altbauten, stilvoll modernisierte Mehrfamilienhäuser und ruhige Seitenstraßen verleihen dem Viertel seinen besonderen Charme. Die Nähe zu Grünflächen, kulturellen Einrichtungen und vielfältigen Freizeitangeboten macht das Heusteigviertel besonders attraktiv für Stadtliebhaber, die Wert auf Zentrumsnähe, Lebensqualität und ein authentisches Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 26081004 - 70180 Stuttgart – Mitte

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: 26081004 - 70180 Stuttgart – Mitte

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