Stuttgart – Ost

Eine Altbau-Ikone – Historische Eleganz auf höchstem Wohnniveau

Objektnummer: 26081019



MIETPREIS: 3.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26081019 - 70190 Stuttgart – Ost

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

Objektnummer: 26081019 - 70190 Stuttgart – Ost

Auf einen Blick

Objektnummer	26081019
Wohnfläche	ca. 154 m²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1911
Stellplatz	1 x Freiplatz

Mietpreis	3.000 EUR
Nebenkosten	350 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26081019 - 70190 Stuttgart – Ost

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	72 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.01.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26081019 - 70190 Stuttgart – Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 26081019 - 70190 Stuttgart – Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 26081019 - 70190 Stuttgart – Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 26081019 - 70190 Stuttgart – Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 26081019 - 70190 Stuttgart – Ost

Die Immobilie

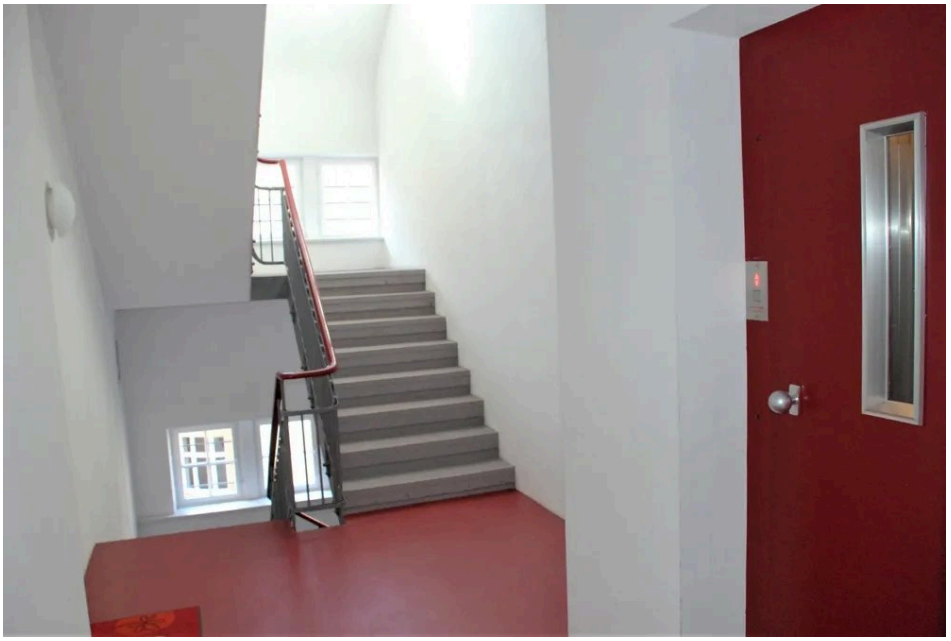




Objektnummer: 26081019 - 70190 Stuttgart – Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 26081019 - 70190 Stuttgart – Ost

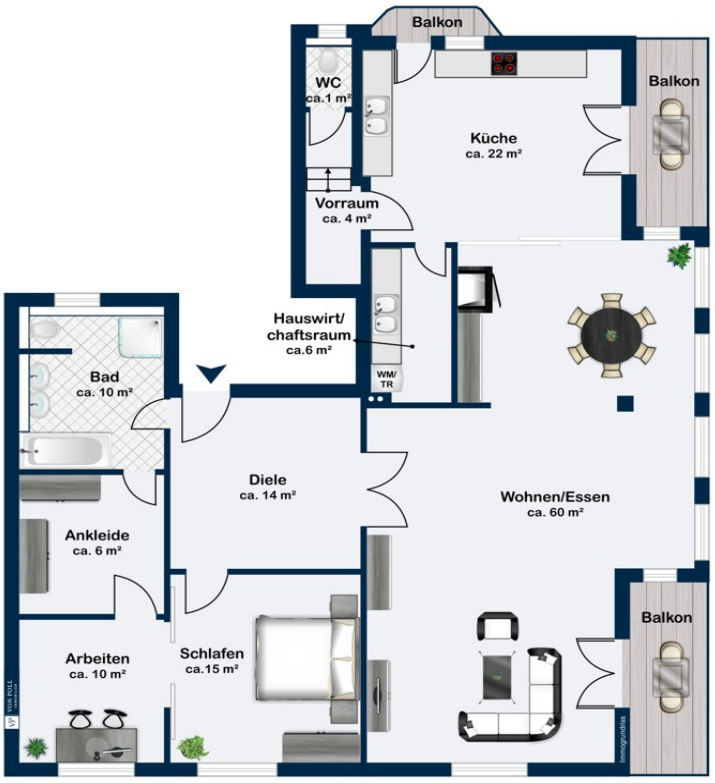
Die Immobilie





Objektnummer: 26081019 - 70190 Stuttgart – Ost

Grundrisse



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: 26081019 - 70190 Stuttgart – Ost

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Altbauetage vereint historischen Charme, repräsentative Architektur und modernen Wohnkomfort auf einzigartige Weise. Bereits ihre Geschichte macht sie zu einer echten Rarität: Das Gebäude war einst das Zuhause von Rudolf Steiner, dem Begründer der Anthroposophie. Noch heute erinnert die Rudolf-Steiner-Galerie e. V. an die historische Bedeutung dieses besonderen Ortes. Das stilvolle Gebäude wurde im Jahr 2006 im Zuge der Aufteilung in Eigentumswohnungen umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute in einem hervorragenden Zustand.

Die Wohnung verfügt über eine sehr hochwertige und stilvolle Ausstattung und wird möbliert vermietet, d.h. Sie benötigen nichts weiter als Ihren Koffer sowie Ihre Zahnbürste und können sofort einziehen ! Optional kann die Wohnung auch unmöbliert angemietet werden.

Eine seltene Besonderheit für einen Altbau dieser Epoche ist der vorhandene Aufzug, der Sie komfortabel bis unmittelbar vor die Wohnungstüre bringt.

Die Wohnung selbst begeistert mit einer eindrucksvollen Kombination aus klassischer Altbauarchitektur und hochwertigem, zeitlosem Innenausbau. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der sich offen über die gesamte Hausbreite erstreckt. Die beeindruckenden Raumproportionen, die harmonische Blickachse und die großzügigen Fensterflächen schaffen ein herrschaftliches Ambiente mit einem gleichzeitig modernen Wohngefühl. Die lichtdurchfluteten Räume vermitteln eine besondere Wohnatmosphäre, die jeden Tag aufs Neue begeistert.

Zwei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie. Während der Balkon am Wohnbereich zum Verweilen einlädt, ergänzt ein weiterer Balkon an der Küche das durchdachte Raumkonzept.

Auch die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche. Edle Parkettböden, eine hochwertige Bulthaup-Einbauküche sowie geschmackvoll ausgewählte Materialien unterstreichen den exklusiven Charakter der Wohnung. Die verglaste Schiebetür zwischen Küche und Essbereich verbindet Offenheit mit Funktionalität und ermöglicht je nach Anlass eine offene oder separierte Nutzung der Räume. Ein stilvoll integrierter Kaminofen sorgt insbesondere in den Wintermonaten für eine behagliche Atmosphäre.

Das großzügige Entrée bietet viel Platz für Garderobe und einen repräsentativen Empfang Ihrer Gäste. Von hier gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich sowie weiter in die geräumige Wohnküche, die ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Abende bietet. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein Gäste-WC, einen praktischen Hauswirtschaftsraum sowie einen separaten

Vorratsbalkon.

Im ruhigen hinteren Teil der Wohnung befinden sich das Schlafzimmer sowie ein separates Arbeitszimmer – ideal für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice. Über das angrenzende Ankleidezimmer gelangen Sie in das hochwertig ausgestattete Badezimmer. Italienisches Feinsteinzeug, großzügige Platzverhältnisse und eine zeitlose Gestaltung verleihen diesem Bereich einen exklusiven Charakter.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Abstellraum auf Straßenniveau sowie ein eigener Kfz-Außenstellplatz, der über eine seitliche Treppe erreichbar ist.

Ein weiteres Highlight bildet der liebevoll angelegte Gemeinschaftsgarten am oberen Ende des Grundstücks. Hier genießen Sie entspannte Stunden mit Familie, Freunden oder Nachbarn und einen schönen Panoramablick auf die nördlichen Halbhöhen.

Diese außergewöhnliche Altbauwohnung verbindet historische Bedeutung mit zeitgemäßem Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Ein stilvolles Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen und Wert auf Architektur, Qualität und eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre legen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von der Einzigartigkeit dieser besonderen Immobilie.

Objektnummer: 26081019 - 70190 Stuttgart – Ost

Ausstattung und Details

Zur Ausstattung zählen:
- Personenaufzug im Gebäude (altersgerechtes Wohnen)
- KFZ-Abstellplatz im Freien
- Parkettböden - Räuchereiche
- 2 Balkone mit Aussicht
- Bulthaup Gaggenau Einbauküche mit Block
- hochwertiges Badezimmer
- Moderner Kaminofen
- Separates Gäste-WC
- Begehbare Ankleide mit viel Stauraum

Exklusives Mobiliar:
- Couchtische BONGO (Meridiani)
- Esszimmertisch Extension von MDF Italia
- Lesesessel + Hocker (Gervasoni)
- Hamilton Deisignersofa von Minotti
- Soundsystem SONOS
- Maßangefertigter Garderobenschrank im Flur

+ weitere

Objektnummer: 26081019 - 70190 Stuttgart – Ost

Alles zum Standort

Das Wohngebäude befindet sich in zentrumsnaher Lage im Stuttgarter Osten, nur wenige Blocks vom Kernerviertel entfernt. Damit verbunden sind zahlreiche Vorteile des Innenstadtlebens wie bspw. die fußläufige Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, verschiedene Restaurants sowie Parkanlagen.

Zu weiteren Lagevorteilen zählt die Nähe zur Bundesstraße B14 Richtung Bad Cannstatt, Pragsattel sowie den südlichen Stadtteilen.

Der Stuttgarter Osten gehört aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung sowie der Infrastruktur zu den sehr begehrten Wohnlagen Stuttgarts und ist geprägt durch zahlreiche gut erhaltene Altbauten. Die Nähe zur zentralen Innenstadt ist äußerst praktisch, so dass Sie das Auto auch mal stehen lassen können.

Objektnummer: 26081019 - 70190 Stuttgart – Ost

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: 26081019 - 70190 Stuttgart – Ost

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