Stuttgart – Bopser

Denkmal trifft Design: Exklusive Altbauwohnung mit Gartenidylle

Objektnummer: 26081022



KAUFPREIS: 1.680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220.37 m^2 • ZIMMER: 6

Objektnummer: 26081022 - 70184 Stuttgart – Bopser

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

Objektnummer: 26081022 - 70184 Stuttgart – Bopser

Auf einen Blick

Objektnummer	26081022
Wohnfläche	ca. 220.37 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1911
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.680.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon

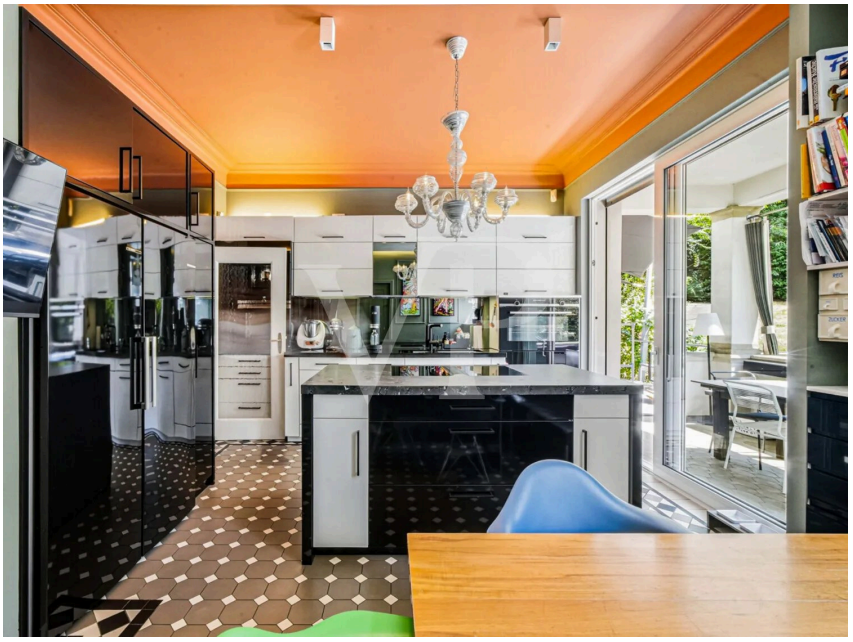
Objektnummer: 26081022 - 70184 Stuttgart – Bopser

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 26081022 - 70184 Stuttgart – Bopser

Die Immobilie





Objektnummer: 26081022 - 70184 Stuttgart – Bopser

Die Immobilie

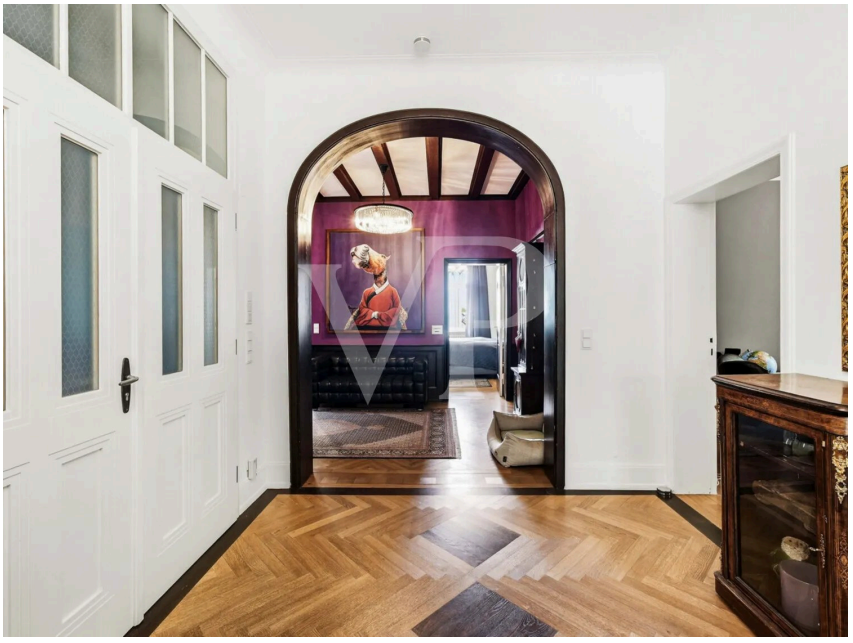




Objektnummer: 26081022 - 70184 Stuttgart – Bopser

Die Immobilie

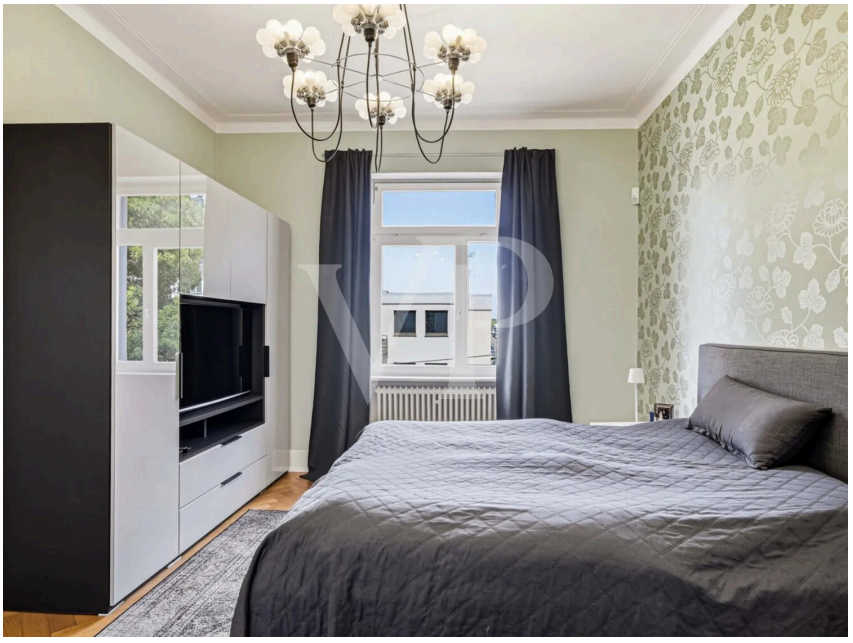




Objektnummer: 26081022 - 70184 Stuttgart – Bopser

Die Immobilie





Objektnummer: 26081022 - 70184 Stuttgart – Bopser

Die Immobilie





Objektnummer: 26081022 - 70184 Stuttgart – Bopser

Die Immobilie





Objektnummer: 26081022 - 70184 Stuttgart – Bopser

Die Immobilie





Objektnummer: 26081022 - 70184 Stuttgart – Bopser

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

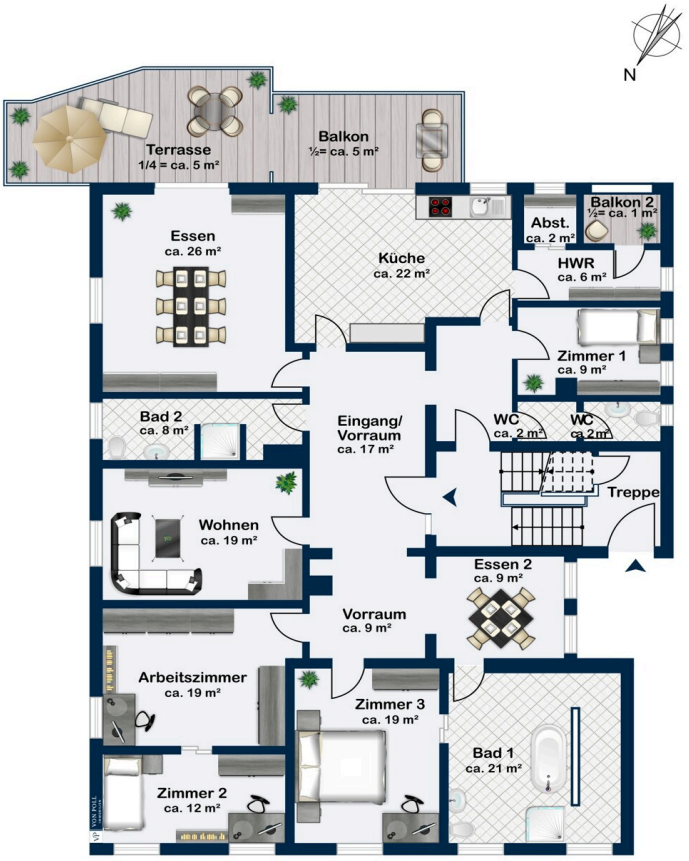
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

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

Objektnummer: 26081022 - 70184 Stuttgart – Bopser

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: 26081022 - 70184 Stuttgart – Bopser

Ein erster Eindruck

Urbanes Wohnen auf höchstem Niveau – denkmalgeschützter Altbau trifft modernes Lebensgefühl und Gartenidylle

Hinter der eindrucksvollen Fassade dieses denkmalgeschützten Wohnhauses aus dem Jahr 1911 eröffnet sich ein Entrée, das den repräsentativen Charakter der Gründerzeit bis heute eindrucksvoll bewahrt hat. Das imposante Treppenhaus mit seinen originalen Bleiglasfenstern vermittelt bereits beim Eintreten ein Gefühl von Großzügigkeit und zeitloser Eleganz. Das Wohnhaus verbindet historischen Charme mit einem Höchstmaß an Privatsphäre.

Die großzügige Diele empfängt Bewohner und Gäste gleichermaßen und bildet den Auftakt zu einer ca. 220 m² großen Erdgeschosswohnung, die historische Architektur und zeitgemäßen Wohnkomfort auf besondere Weise vereint. Der klar strukturierte Grundriss gliedert die repräsentativen Wohnbereiche harmonisch vom privaten Rückzugsbereich und schafft ein außergewöhnlich angenehmes Raumgefühl. Sorgfältig erhaltene Originalelemente wie Kassettentüren und Fischgrätparkett verleihen der Wohnung ihren unverwechselbaren Altbaucharakter, während die hochwertige Modernisierung den historischen Bestand mit einer klaren, zeitlosen Gestaltung verbindet.

Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einem stilvoll ausgestatteten Tageslichtbad mit freistehender Badewanne und bodengleicher Dusche.
Ein weiteres modernes Duschbad sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot und unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Das Herzstück der Wohnung bildet die offen gestaltete Wohnküche. Hochwertig ausgestattet und großzügig dimensioniert, schafft sie den idealen Rahmen für den Alltag ebenso wie für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden. Eine angrenzende Speisekammer sorgt für zusätzlichen Stauraum, während der direkt angeschlossene Balkon den Wohnbereich auf angenehme Weise ergänzt.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Südterrasse. Von hier aus gelangen Sie direkt in den liebevoll angelegten Gemeinschaftsgarten mit seinem beeindruckenden alten Baumbestand. Diese außergewöhnliche Erweiterung des Wohnraums ist ein seltenes Privileg in dieser urbanen Lage. Die Südterrasse und der eingewachsene Garten schaffen einen Ort, an dem sich die Atmosphäre eines klassischen Altbaus mit der Lebensqualität eines Hauses im Grünen auf besondere Weise verbindet.

Mit sechs großzügigen Zimmern eröffnet diese Wohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich gleichermaßen als repräsentatives Familiendomizil wie für Menschen, die Wohnen und Arbeiten stilvoll miteinander verbinden möchten. Ob Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – die durchdachte Raumaufteilung schafft den passenden Rahmen für unterschiedlichste Lebenskonzepte und bietet zugleich Raum für individuelle Rückzugsorte.

Ergänzt wird das Raumangebot durch die Möglichkeit, ein ca. 12 m² großes Studio im Untergeschoss mit eigenem Bad zu erwerben. Der separate Bereich eignet sich ideal als komfortables Gästezimmer, für ein Au-pair oder als Unterkunft für eine Pflegekraft.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die den Charakter eines historischen Altbaus schätzen, auf modernen Wohnkomfort nicht verzichten möchten und eine Immobilie suchen, deren Qualität sich nicht nur in ihrer Ausstattung, sondern vor allem in ihrer Atmosphäre zeigt.

Entdecken Sie bei einer persönlichen Besichtigung die besondere Atmosphäre und die außergewöhnliche Qualität dieser Wohnung.

Objektnummer: 26081022 - 70184 Stuttgart – Bopser

Ausstattung und Details

-Boden:
Fischgrätparkett Eiche
- Einbauküche:
Kühlschrank: Bosch
2x Öfen: Siemens
Herdplatte: Bora
Weinkühler: Caso
Fliesen: Golem
Waschmaschine
- Badezimmer:
Armarturen: Viega / Geberit
Badezimmerfliesen: Golem & Bisazza
-Terrasse
- 2 Garagenstellplätze
- Gemeinschaftsgarten
- Gemeinschaftssauna

Objektnummer: 26081022 - 70184 Stuttgart – Bopser

Alles zum Standort

Die Halbhöhenlage zwischen Stuttgart-Süd und Dobel zählt seit jeher zu den bevorzugten Wohnadressen der Landeshauptstadt. Ihr besonderer Reiz liegt in der Verbindung historischer Bausubstanz, gewachsener Architektur und einer Atmosphäre, die Ruhe und Privatsphäre mit den Vorzügen des urbanen Lebens vereint. Das Straßenbild wird von eindrucksvollen Altbauten, denkmalgeschützten Wohnhäusern und historischen Villen geprägt, deren architektonische Qualität das Wohnumfeld seinen unverwechselbaren Charakter verleiht.

Trotz der ruhigen und grünen Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen liegen im näheren Umfeld. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, nur fünf Gehminuten zur U-Bahn-Haltestelle, ermöglicht zudem kurze Wege in die Innenstadt und eine unkomplizierte Erreichbarkeit weiterer Stadtteile.

Es ist das ausgewogene Zusammenspiel aus historischer Identität, gewachsener Nachbarschaft und urbaner Infrastruktur, das dieser Lage ihre besondere Qualität verleiht und sie zu einer der dauerhaft gefragtesten Wohnadressen Stuttgarts macht.

Objektnummer: 26081022 - 70184 Stuttgart – Bopser

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: 26081022 - 70184 Stuttgart – Bopser

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