Stuttgart – Bopser

Gründerzeit trifft Moderne: Altbau mit zeitgemäßem Design

Objektnummer: 26081023



KAUFPREIS: 1.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 222 m² • ZIMMER: 6

Objektnummer: 26081023 - 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: 26081023 - 70184 Stuttgart – Bopser

Auf einen Blick

Objektnummer	26081023
Wohnfläche	ca. 222 m²
Etage	1
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1911
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.650.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26081023 - 70184 Stuttgart – Bopser

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 26081023 - 70184 Stuttgart – Bopser

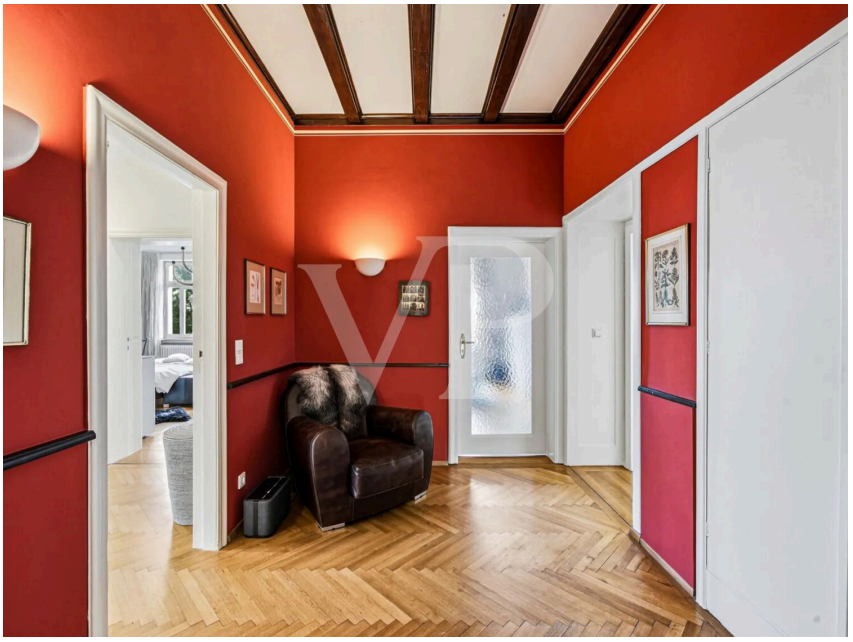
Die Immobilie





Objektnummer: 26081023 - 70184 Stuttgart – Bopser

Die Immobilie

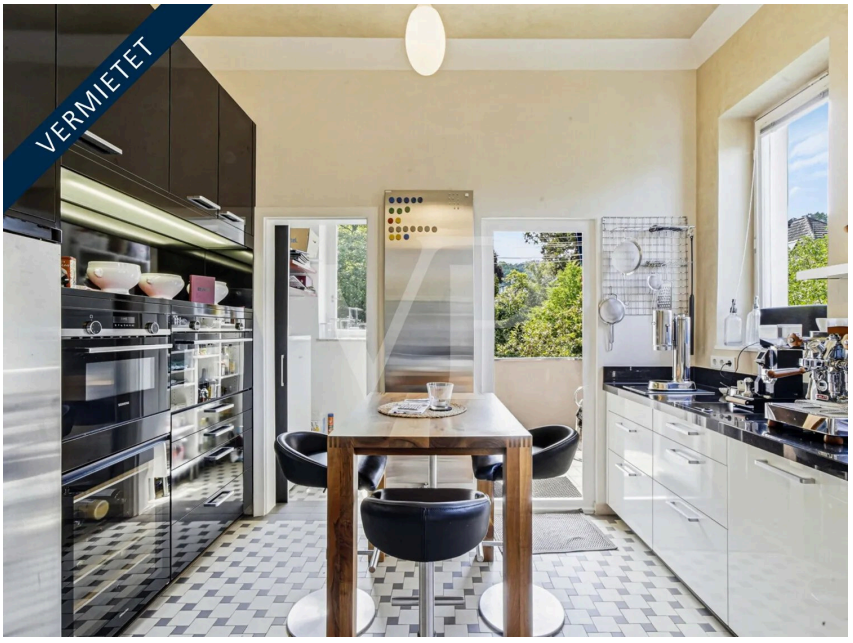




Objektnummer: 26081023 - 70184 Stuttgart – Bopser

Die Immobilie





Objektnummer: 26081023 - 70184 Stuttgart – Bopser

Die Immobilie





Objektnummer: 26081023 - 70184 Stuttgart – Bopser

Die Immobilie





Objektnummer: 26081023 - 70184 Stuttgart – Bopser

Die Immobilie





Objektnummer: 26081023 - 70184 Stuttgart – Bopser

Die Immobilie





Objektnummer: 26081023 - 70184 Stuttgart – Bopser

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

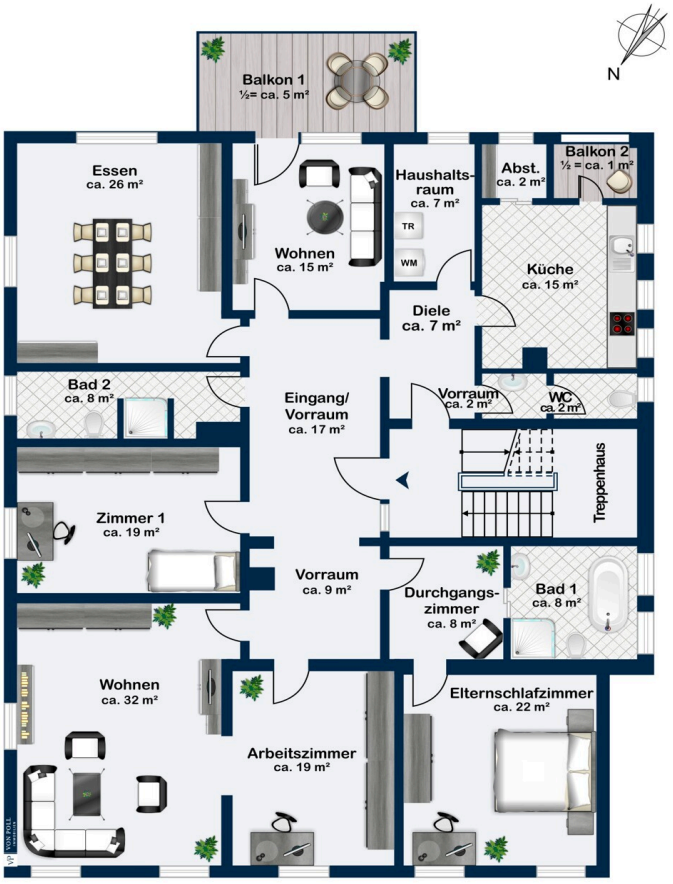
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

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

Objektnummer: 26081023 - 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: 26081023 - 70184 Stuttgart – Bopser

Ein erster Eindruck

Gründerzeit trifft Moderne, denkmalgeschützte Altbauresidenz mit zeitgemäßem Design

Dieses denkmalgeschützte Wohnhaus aus dem Jahr 1911 beeindruckt bereits auf den ersten Blick mit seiner repräsentativen Architektur und den liebevoll bewahrten Details seiner Zeit. Der besondere Charakter des Hauses setzt sich auch im Inneren fort. Das lichtdurchflutete Treppenhaus mit kunstvoll gestalteten, originalen Bleiglasfenstern empfängt den Besucher und lässt bereits erahnen, was die hier angebotene Wohnung auf rund 222 m² so außergewöhnlich macht.

Durch die zweiflügelige Eingangstür gelangt man in eine weitläufige Diele, von der aus sich sieben Zimmer erschließen, die sich ganz nach den individuellen Bedürfnissen als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Hohe Decken, originale Parkettböden und die für den klassischen Altbau charakteristischen Kassettentüren prägen das Ambiente der Räume.

Unmittelbar neben dem Haupteingang führt ein separater Zugang in den Küchenbereich, der mit einer modernen, hochwertig ausgestatteten und äußerst gepflegten Küche überzeugt. Eine angrenzende Speisekammer bietet Stauraum, während ein separates Wäsche- und Bügelzimmer Raum für die praktischen Dinge des Alltags schafft. Ein kleiner Putzbalkon ergänzt die Küche und ihre Nebenräume.

Von hier aus gelangt man in das Fernsehzimmer, das einen wohnlichen Mittelpunkt der Wohnung bildet und sich zum ca. 10 m² großen Balkon öffnet. Der Blick in den großzügigen Gemeinschaftsgarten mit seinem alten, gewachsenen Baumbestand bildet einen reizvollen Kontrast zum urbanen Umfeld und verleiht dem Raum eine besondere Atmosphäre.

Das anschließende Esszimmer setzt die Raumwirkung der Wohnung auf eindrucksvolle Weise fort. Seine großzügigen Proportionen verleihen ihm eine besondere Präsenz und schaffen den passenden Rahmen für größere Runden mit Familie und Freunden, ob bei festlichen Anlässen oder langen, geselligen Abenden.

Das Wohnzimmer besticht durch seine klassische Altbauarchitektur und eine kunstvoll gearbeitete Stuckdecke, die dem Raum eine besondere Tiefe verleiht. Eine Schiebetür aus Milchglas verbindet das Wohnzimmer mit einem angrenzenden, kleineren Raum, der sich je nach Bedarf als zweites Wohnzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Beide Räume eröffnen eine offene Aussicht und lassen sich je nach Anlass und persönlichen Bedürfnissen sowohl gemeinsam als auch unabhängig voneinander nutzen.

Das Elternschlafzimmer bildet einen privaten und zugleich stilvollen Rückzugsort. Direkt angrenzend befinden sich der Ankleidebereich und das lichtdurchflutete Designerbad, das mit einer freistehenden Badewanne, einer separaten Dusche und einem WC ausgestattet ist. Hochwertige Armaturen und ausgewählte Materialien unterstreichen die exklusive Gestaltung des Badezimmers. Für die weiteren Zimmer steht ein zweites, hochwertig ausgestattetes Duschbad mit WC zur Verfügung, während ein separates Gäste-WC das Raumangebot abrundet.

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 außergewöhnliche Altbauwohnung für Menschen, die historische Architektur, großzügiges Wohnen und urbanes Leben mit besonderem Anspruch verbinden möchten. Ein ideales Zuhause für Familien, die viel Raum benötigen, ebenso wie für Paare, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre und den vielfältigen Möglichkeiten dieser einzigartigen Wohnung begeistern.

Objektnummer: 26081023 - 70184 Stuttgart – Bopser

Ausstattung und Details

-Boden:
Fischgrätparkett: Eiche
- Einbauküche:
Kühlschrank: Liebherr
Ofen: Siemens
Herdplatte: Ceran
Weinkühler: Miele
Fliesen: Golem
- Badezimmer:
Armarturen: Viega / Geberit
Badezimmerfliesen: Golem & Bisazza
- Terrasse & Balkon
- 1 Garagenstellplatz
- Gemeinschaftsgarten
- Gemeinschaftssauna
- Kellerabteil

Objektnummer: 26081023 - 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: 26081023 - 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: 26081023 - 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