Stuttgart – Mitte

Kapitalanlage mit Charakter - frisch modernisiert und voller Altbaucharme

Objektnummer: 26081036



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26081036 - 70184 Stuttgart – Mitte

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

Objektnummer: 26081036 - 70184 Stuttgart – Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26081036
Wohnfläche	ca. 79 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1898

Kaufpreis	369.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26081036 - 70184 Stuttgart – Mitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26081036 - 70184 Stuttgart – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26081036 - 70184 Stuttgart – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26081036 - 70184 Stuttgart – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26081036 - 70184 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: 26081036 - 70184 Stuttgart – Mitte

Ein erster Eindruck

Diese frisch modernisierte 3-Zimmer-Altbauwohnung verbindet klassischen Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einer Raumaufteilung, die insbesondere für Kapitalanleger interessante Perspektiven bietet. Auf knapp 80 m² Wohnfläche schaffen charakteristisch hohe Decken und großzügig geschnittene Räume ein ansprechendes Wohnambiente. Zugleich ermöglicht der Grundriss die Ansprache unterschiedlicher Mieter Zielgruppen.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel nutzen lassen. Besonders für die Vermietung als Wohngemeinschaft bietet die Aufteilung attraktive Voraussetzungen: Jeder Bewohner kann über ein eigenes großzügiges Zimmer verfügen, während die separate Küche und die Diele mit Platz für einen Essbereich gemeinschaftlich genutzt werden können. Darüber hinaus eignet sich die Wohnung für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die einen separaten Arbeitsbereich wünschen. Diese Vielseitigkeit eröffnet verschiedene Möglichkeiten für die langfristige Vermietung.

Von der Küche aus besteht ein direkter Zugang zum Balkon. Dieser ergänzt das Raumangebot um einen angenehmen Außenbereich und steigert die Wohnqualität. Das frisch modernisierte Badezimmer sowie das separate WC sind insbesondere bei einer Nutzung durch mehrere Personen von Vorteil. Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und vervollständigt das Platzangebot.

Der modernisierte Zustand, die großzügigen Räume und der flexibel nutzbare Grundriss machen die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst interessant. Die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten bieten dabei gute Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung.

Objektnummer: 26081036 - 70184 Stuttgart – Mitte

Alles zum Standort

Diese Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich hervorragend angebundener Lage in Stuttgart Mitte. Die attraktive Wohnlage verbindet die unmittelbare Nähe zur Innenstadt mit einer sehr guten Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants und Cafés sowie Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch die Stuttgarter Innenstadt mit der Königstraße, dem Schlossplatz und einem vielseitigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangebot ist schnell erreichbar.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Stadtbahnhaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Stuttgarter Hauptbahnhof sowie in zahlreiche weitere Stadtteile. Auch mit dem Auto besteht eine gute Anbindung an das Stuttgarter Verkehrsnetz. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen sind zudem das Stuttgarter Umland sowie die angrenzenden Städte und Gemeinden gut erreichbar.

Darüber hinaus bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Grün- und Waldflächen rund um den Bopser laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Aktivitäten im Freien ein. Auch die Karlshöhe mit ihren Grünanlagen und schönen Ausblicken über Stuttgart sowie das Sport- und Freizeitangebot auf der Waldau sind schnell erreichbar und bieten einen attraktiven Ausgleich zum urbanen Stadtleben.

Objektnummer: 26081036 - 70184 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: 26081036 - 70184 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