Stuttgart – Mönchhalde

# Charmante 1-Zimmer-Wohnung in Top-Lage

*Objektnummer: 26081037*



KAUFPREIS: 128.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 22 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26081037 - 70191 Stuttgart – Mönchhalde


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

Objektnummer: 26081037 - 70191 Stuttgart – Mönchhalde

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26081037 |
| Wohnfläche | ca. 22 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1967 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 128.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2010 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche |

Objektnummer: 26081037 - 70191 Stuttgart – Mönchhalde

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 14.07.2029 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 202 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1967 |

Objektnummer: 26081037 - 70191 Stuttgart – Mönchhalde

# Die Immobilie





Objektnummer: 26081037 - 70191 Stuttgart – Mönchhalde

# Die Immobilie





Objektnummer: 26081037 - 70191 Stuttgart – Mönchhalde

# Die Immobilie





Objektnummer: 26081037 - 70191 Stuttgart – Mönchhalde

# Die Immobilie





Objektnummer: 26081037 - 70191 Stuttgart – Mönchhalde

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN




Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

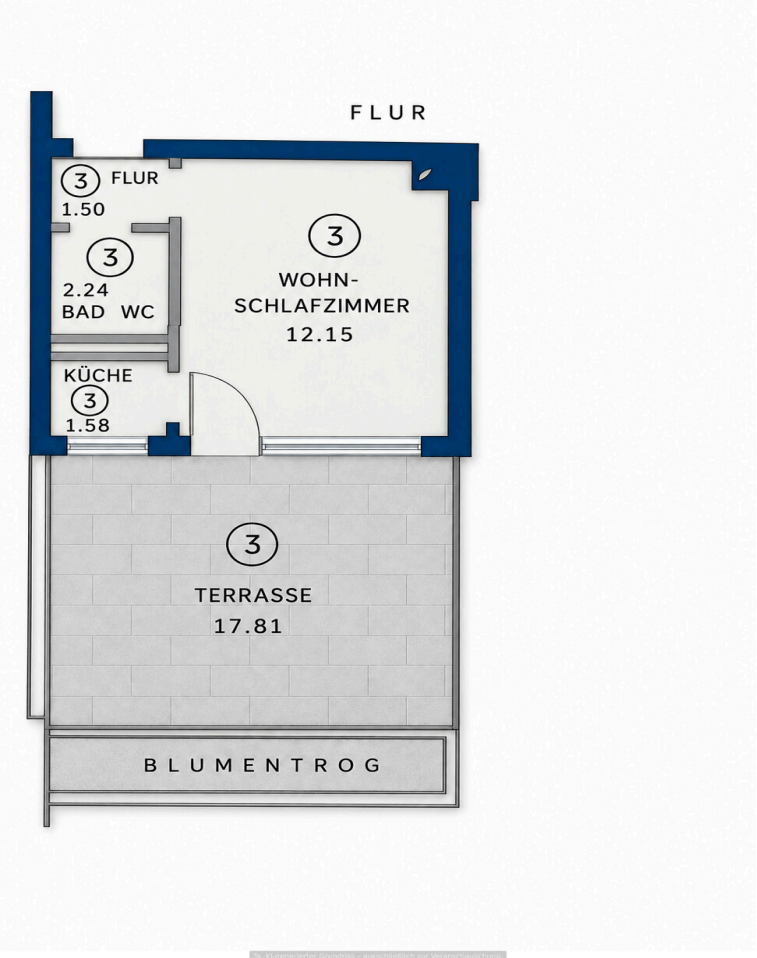
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

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

Objektnummer: 26081037 - 70191 Stuttgart – Mönchhalde

# 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: 26081037 - 70191 Stuttgart – Mönchhalde

# Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 22 m² ist kompakt und funktional geschnitten und eignet sich ideal für Kapitalanleger, Singles oder Pendler. Sie befindet sich in einem 1967 erbauten Mehrfamilienhaus und wurde zuletzt 2010 modernisiert. Aufgrund der überschaubaren Wohnfläche ist die Wohnung besonders pflegeleicht und lässt sich effizient gestalten.

Der Wohn- und Schlafbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Durch die offene Gestaltung lässt sich der Bereich flexibel miteinander kombinieren und die vorhandene Fläche optimal nutzen. Die kompakte Raumaufteilung ermöglicht kurze Wege und bietet gleichzeitig ausreichend Platz für eine zweckmäßige Möblierung.

Die Wohnung verfügt zudem über ein gepflegtes Badezimmer mit allen notwendigen sanitären Einrichtungen. Die funktionale Ausstattung entspricht dem Charakter einer gut nutzbaren Stadtwohnung.

Ein besonderes Highlight ist die zur Wohnung gehörende 18 m² große Terrasse. Sie bietet zusätzlichen Freiraum und die Möglichkeit, die eigenen vier Wände nach draußen zu erweitern. Ob für einen Kaffee am Morgen oder eine kleine Auszeit im Freien – gerade bei einer kompakten Wohnung stellt der private Outdoor-Bereich einen besonderen Mehrwert dar.

Die Kündigung des aktuellen Mietverhältnisses erfolgt zum 31.01.2027, ein vorzeitiger Auszug zum 01.12.2026 ist nach Absprache möglich, wobei die Mietzahlungen bis zum Kündigungstermin weiterhin erfolgen können.

Zur Veranschaulichung des Raumgefühls und zur Wahrung der Privatsphäre des Mieters wurden die Bilder teilweise mithilfe von KI bearbeitet und Einrichtungsgegenstände entfernt.

Objektnummer: 26081037 - 70191 Stuttgart – Mönchhalde

# Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Stuttgart-Nord in einer gewachsenen Wohnlage. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und bietet gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die Nähe zum Milaneo Stuttgart. Das beliebte Einkaufszentrum mit zahlreichen Geschäften und gastronomischen Angeboten ist in etwa 8 Gehminuten erreichbar.

Auch der Stuttgarter Hauptbahnhof sowie weitere Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind gut erreichbar. Das Milaneo selbst liegt nur etwa 10 Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt und ist an mehrere Stadtbahn- und Busverbindungen angebunden.

Die Lage verbindet somit ein ruhiges gewachsenes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und den vielfältigen Angeboten der Stuttgarter Innenstadt.

Objektnummer: 26081037 - 70191 Stuttgart – Mönchhalde

# 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: 26081037 - 70191 Stuttgart – Mönchhalde

# 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