Stuttgart – Süd

Stilvoll wohnen am Bopser - modernes Wohnglück mit eigenem Garten

Objektnummer: 26081038



KAUFPREIS: 1.120.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26081038 - 70184 Stuttgart – Süd

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

Objektnummer: 26081038 - 70184 Stuttgart – Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	26081038
Wohnfläche	ca. 126 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 30000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.120.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26081038 - 70184 Stuttgart – Süd

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	30.07.2034

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	16.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26081038 - 70184 Stuttgart – Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26081038 - 70184 Stuttgart – Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26081038 - 70184 Stuttgart – Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26081038 - 70184 Stuttgart – Süd

Die Immobilie

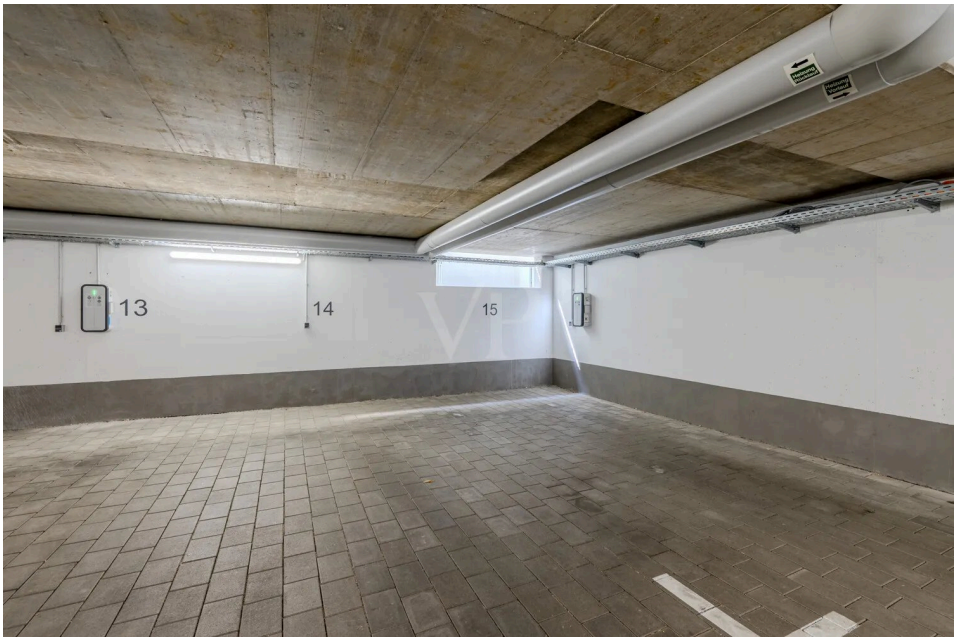




Objektnummer: 26081038 - 70184 Stuttgart – Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26081038 - 70184 Stuttgart – Süd

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: 26081038 - 70184 Stuttgart – Süd

Ein erster Eindruck

Auf rund 126 m² Wohnfläche bietet diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit bevorzugter Südwestausrichtung ein Zuhause, das Großzügigkeit, modernes Design und eine ausgesprochen gelungene Raumaufteilung miteinander verbindet. Dieser Neubau aus dem Jahr 2024 überzeugt mit hellen Räumen, hochwertigen Materialien und einem Wohnkonzept, bei dem jedes Detail seinen Platz findet.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Seine moderne Gestaltung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und verleiht dem Raum einen einladenden Charakter. Großzügige, dreifach verglaste Kunststoff-Aluminium-Fenster lassen viel Tageslicht herein und geben den Blick auf die Terrasse und den eigenen Garten frei. Der hochwertige Eichenholz Parkettboden verleiht den Räumen Wärme und schafft zugleich ein modernes, elegantes Wohngefühl.

Direkt an den Wohnbereich schließt sich die räumlich abgetrennte, voll ausgestattete Einbauküche an, die sich harmonisch in das Raumkonzept einfügt. Ob ein ruhiger Abend zu zweit oder ein gemeinsames Essen mit Familie und Freunden - hier verbinden sich Kochen, Wohnen und Zusammensein auf besonders angenehme Weise.

Gleich zwei Zugänge führen auf die Terrasse und in den eigenen, ausschließlich dieser Wohnung vorbehaltenen Garten: einer direkt aus dem Wohn- und Essbereich, der andere als separater Zugang von außen. Dadurch öffnet sich die Wohnung auf natürliche Weise nach draußen und gewinnt einen besonderen Ort, an dem sich die warmen Monate in vollen Zügen genießen lassen. Gerade die Verbindung aus großzügiger Terrasse und eigenem Garten verleiht der Wohnung eine besondere Qualität und schafft ein außergewöhnliches Gefühl von Weite, Privatsphäre und Nähe zur Natur.

Ein besonderes Augenmerk wurde auch auf die Gestaltung der Rückzugsräume gelegt. Das großzügige Masterschlafzimmer verfügt über eine begehbare Ankleide und ein direkt angeschlossenes En-suite-Badezimmer. Das geräumige Tageslichtbad mit beeindruckender Dusche macht diesen Bereich zu einem stilvollen Rückzugsort, der weit über ein klassisches Schlafzimmer hinausgeht.

Das zweite Zimmer lässt sich ganz nach den eigenen Bedürfnissen als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen. Direkt angrenzend befindet sich ein weiteres vollwertiges Duschbad. So bietet die Wohnung nicht nur zwei großzügige Zimmer, sondern auch zwei vollständig ausgestattete Bäder - ideal für eine kleine Familie oder

Übernachtungsgäste.

Abgerundet wird das Angebot durch einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung, der zusätzlichen Stauraum bietet und zugleich mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ausgestattet ist. So lassen sich Hauswirtschaft und Aufbewahrung komfortabel in den Alltag integrieren. Ein großzügiges Kellerabteil schafft darüber hinaus weiteren Platz für alles, was nicht täglich benötigt wird.

Der Tiefgaragenstellplatz verfügt über eine eigene Wallbox und ermöglicht damit das bequeme Laden eines Elektrofahrzeugs direkt am Haus. Von der Tiefgarage aus ist die Wohnung vollständig barrierefrei erreichbar, was kurze und komfortable Wege bis vor die Wohnungstür gewährleistet.

Objektnummer: 26081038 - 70184 Stuttgart – Süd

Ausstattung und Details

- Hochwertiger Eichenholzparkettboden
- Fliesen in den Bädern
- Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste Kunststoff-Aluminium-Fenster
- Smart-Home-System
- Zwei vollwertige Duschbäder
- Begehbare Ankleide
- Zwei Zugänge zur Terrasse
- eigener Garten
- Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse in der Wohnung
- Barrierefreier Zugang zur Wohnung
- Tiefgaragenstellplatz inklusive Wallbox

Objektnummer: 26081038 - 70184 Stuttgart – Süd

Alles zum Standort

Am Bopser zeigt sich Stuttgart von einer seiner schönsten Seiten: naturnah, ruhig und exklusiv - und dennoch eng mit dem Leben der Innenstadt verbunden.

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Das Umfeld ist geprägt von hochwertigen Wohnhäusern, repräsentativen Villen und einer angenehm aufgelockerten Bebauung. Viel Grün und die Nähe zu den bewaldeten Hängen verleihen dem Viertel einen besonderen Charakter und schaffen eine Wohnatmosphäre, die Ruhe und Privatsphäre vermittelt.

Mit dem Weißenburgpark, dem Teehaus und den umliegenden Grünanlagen liegen attraktive Orte für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Freien in unmittelbarer Nähe. So beginnt die Erholung praktisch vor der eigenen Haustür - ein besonderer Vorzug für alle, die auch im Alltag Wert auf Natur und Lebensqualität legen.

Gleichzeitig bleiben die vielfältigen Vorzüge der Stuttgarter Innenstadt schnell und bequem erreichbar. Ob Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés oder das kulturelle Angebot rund um den Schlossplatz und die Königstraße, das urbane Leben lässt sich mühelos in den Alltag integrieren. Auch weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt für zusätzliche Flexibilität. Über die Stadtbahnhaltestelle Bopser bestehen direkte Verbindungen in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof und in weitere Stadtteile. Auch die Fildern, der Flughafen und die überregionalen Verkehrswege sind mit sämtlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Diese besondere Verbindung aus naturnahem Wohnen, urbaner Nähe und einem gehobenen, gewachsenen Umfeld macht den Bopser zu einer der seltenen Lagen, die Ruhe und städtische Lebensqualität auf selbstverständliche Weise miteinander vereinen.

Objektnummer: 26081038 - 70184 Stuttgart – Süd

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: 26081038 - 70184 Stuttgart – Süd

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