Stuttgart – Süd

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Herzen von Stuttgart-Süd

Objektnummer: SE366



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62.48 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: SE366 - 70199 Stuttgart – Süd

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

Objektnummer: SE366 - 70199 Stuttgart – Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	SE366
Wohnfläche	ca. 62.48 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1909

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: SE366 - 70199 Stuttgart – Süd

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.07.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	159.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: SE366 - 70199 Stuttgart – Süd

Die Immobilie





Objektnummer: SE366 - 70199 Stuttgart – Süd

Die Immobilie





Objektnummer: SE366 - 70199 Stuttgart – Süd

Die Immobilie





Objektnummer: SE366 - 70199 Stuttgart – Süd

Die Immobilie





Objektnummer: SE366 - 70199 Stuttgart – Süd

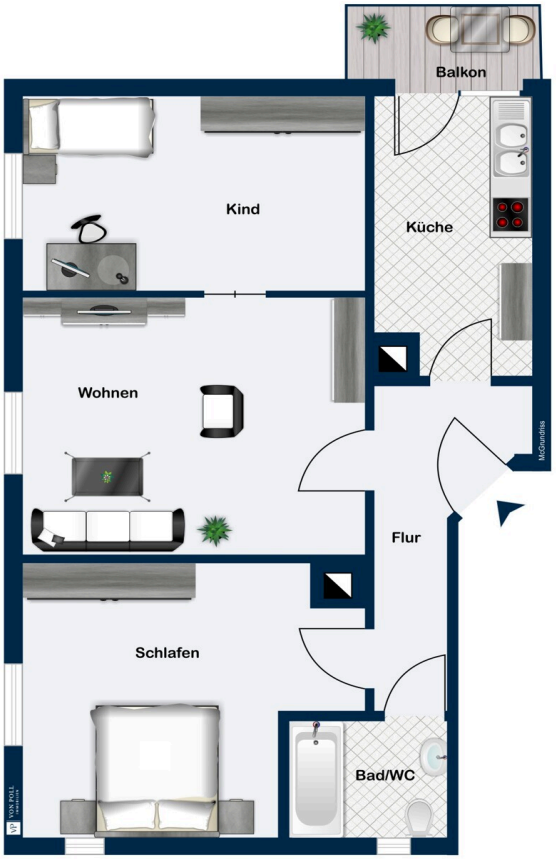
Die Immobilie





Objektnummer: SE366 - 70199 Stuttgart – Süd

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: SE366 - 70199 Stuttgart – Süd

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1909 und verbindet den Charakter eines klassischen Altbaus mit einer funktionalen Raumaufteilung und zeitgemäßem Wohnkomfort. Das Gebäude wurde vor einigen Jahren umfassend saniert und präsentiert sich in einem ansprechenden Gesamtzustand.

Die Wohnung überzeugt durch helle Räume, eine angenehme Wohnatmosphäre und einen gut durchdachten Grundriss. Mittelpunkt ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der dank seiner Fensterflächen viel Tageslicht erhält und ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen separaten Essbereich bietet. Der helle Bodenbelag und die freundliche Gestaltung unterstreichen den wohnlichen Charakter.

Die separate Küche ist praktisch geschnitten und bietet neben den vorhandenen Einbauten auch Platz für einen kleinen Essbereich (Die Küche steht im Eigentum der aktuellen Mieter, könnte aber sicherlich bei Bedarf vom Käufer separat übernommen werden). Besonders angenehm ist der von der Küche aus direkte Zugang zum überdachten Balkon, mit Blick in den begrünten Innenhof. Hier bietet die Wohnung einen geschützten Platz zum Entspannen und Verweilen.

Neben dem Wohnbereich verfügt die Wohnung über zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Beide Räume sind gut geschnitten und bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Die hellen Wandfliesen sorgen für ein zeitloses Erscheinungsbild.

Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und ergänzt das Raumangebot sinnvoll.

Aktuell werden die Folgen eines Wasserschadens im Deckenbereich behoben, der durch eine Undichtigkeit an einer darüberliegenden Terrasse entstanden ist. Die fachgerechte Instandsetzung ist bereits beauftragt. Die Innenarbeiten sind abgeschlossen, während die fachgerechte Abdichtung der oberhalb liegenden Terrasse im Frühjahr erfolgen wird.

Die Wohnung ist seit Mitte 2025 vermietet und eignet sich daher insbesondere für Kapitalanleger, die eine Immobilie mit bestehendem Mietverhältnis suchen, oder auch für Eigennutzer. Gerne gehen wir für Sie mit den Mietern ins Gespräch um im Vorfeld für Klarheit zu sorgen und einen reibungslosen Ablauf zu organisieren.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus historischem Gebäudecharakter, praktischer Raumaufteilung und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Der überdachte Balkon, die hellen Wohnräume und das gepflegte Erscheinungsbild machen sie zu einer interessanten Immobilie in gewachsener städtischer Umgebung.

Objektnummer: SE366 - 70199 Stuttgart – Süd

Ausstattung und Details

* Modernisierte 3 Zimmer Wohnung *
* Überdachter Balkon *
* Keller Abstellraum *
* Tolle Lage *
* Guten Zugriff zur Stuttgarter Innenstadt *
* Gas Etagenheizung *

Objektnummer: SE366 - 70199 Stuttgart – Süd

Alles zum Standort

Stuttgart zählt zu den robustesten Premium- und Investitionsstandorten Deutschlands. Die Stadt überzeugt mit hoher Kaufkraft, einem starken Arbeitsmarkt, internationaler Nachfrage und einer dauerhaft knappen Verfügbarkeit an Wohnraum. Für Anleger ist besonders die Kombination aus gewachsener Infrastruktur, guter öffentlicher Anbindung und einem stabilen, selektiv nachgefragten Marktumfeld interessant. In einem eher konsolidierenden Marktumfeld bleiben gut angebundene, modernisierte Wohnungen mit effizientem Zuschnitt und hochwertiger Ausstattung besonders gefragt.

Stuttgart-Süd ergänzt dieses Stadtprofil um eine zentrale, überwiegend wohngeprägte Lage mit verlässlicher Nachfrage und klarer Standortqualität. Der Stadtteil profitiert von seiner Nähe zur Innenstadt, einer sehr guten Erreichbarkeit der Arbeitsplätze sowie einer gewachsenen urbanen Struktur, die von Berufstätigen, etablierten Haushalten und jüngeren Mietern gleichermaßen geschätzt wird. Für Investoren ist vor allem die langfristig stabile Mikrolage relevant, da hier Lage, Zustand und energetische Qualität die Marktposition eines Objekts maßgeblich prägen.

Das Umfeld bietet eine überzeugende Alltags- und Versorgungsdichte: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar, darunter Somex in etwa 1 Minute zu Fuß, Dilek-Supermarkt in rund 2 Minuten sowie Süd Markt und Norma in etwa 10 bis 11 Minuten. Auch gastronomisch zeigt sich das Quartier angenehm lebendig, mit Taubenstüble, Heslacher Bürgerstüble und Amuthu jeweils in etwa 1 Minute zu Fuß sowie weiteren Cafés und Restaurants wie Thrakia, Café Südstern und Brasserie Bo.vin in kurzer Distanz. Für Familien und langfristige Mieter ist das Bildungsangebot ein klarer Standortvorteil: Südhummeln liegt nur etwa 2 Minuten entfernt, die Lerchenrainschule und die Wilhelm-Hauff-Schule sind in rund 5 Minuten erreichbar, und auch weiterführende sowie akademische Einrichtungen befinden sich im nahen Umfeld. Ergänzt wird dies durch eine sehr gute medizinische Versorgung mit Dr. med. Margareta Altvater in etwa 2 Minuten, Kinderarzt, Zahnarzt, Apotheke und Marienhospital jeweils in rund 5 bis 6 Minuten sowie weiteren Fach- und Klinikangeboten im direkten Umfeld. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ebenfalls überzeugend: Die Busstationen Kelterstraße und Dornhaldenstraße liegen etwa 3 Minuten entfernt, Erwin-Schoettle-Platz ist in rund 4 bis 5 Minuten erreichbar, die Stadtbahn- und S-Bahn-Anbindung am Bihlplatz in etwa 6 Minuten sowie Marienplatz in rund 12 Minuten.

Damit präsentiert sich Stuttgart-Süd als Standort mit solider langfristiger Nachfrage, guter Vermietbarkeit und einem Umfeld, das für eine selektive, wertorientierte Anlagestrategie besonders attraktiv ist.

Objektnummer: SE366 - 70199 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: SE366 - 70199 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