Stuttgart – Mitte

Seltenes Juwel in erstklassiger Lage

Codice oggetto: 25081014

PREZZO D'ACQUISTO: 2.980.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 640 m^2 • **VANI:** 21 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.070 m^2

Codice oggetto: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25081014
Superficie netta	ca. 640 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	21
Camere da letto	9
Bagni	5
Anno di costruzione	1901
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.980.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2003
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 150 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La proprietà

Codice oggetto: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La proprietà

Codice oggetto: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La proprietà

Codice oggetto: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La proprietà

Codice oggetto: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La proprietà

Codice oggetto: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La proprietà

Codice oggetto: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La proprietà

Codice oggetto: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La proprietà

Codice oggetto: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La proprietà

Codice oggetto: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La proprietà

Codice oggetto: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

La proprietà

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

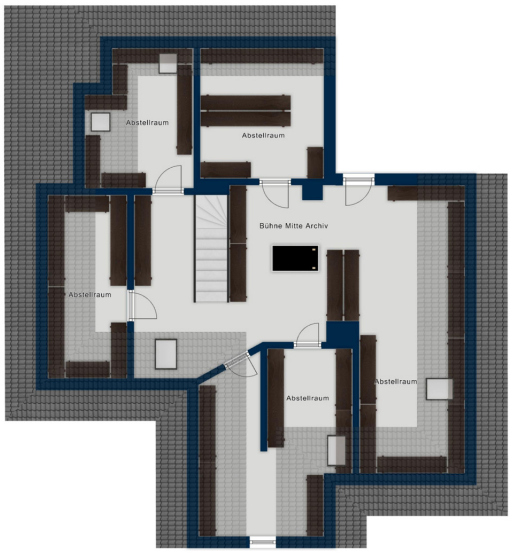
www.von-poll.com/finanzieren

Codice oggetto: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

Planimetrie

Balkon
Büro
Büro
Büro
Büro
Küche
Flur
Flur
Büro
Balkon
Gäste WC
Zwischenetage

Küche
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Flur
Schlafzimmer
Flur
Flur
Flur
Kinderzimmer
Wohnzimmer
Abstellraum



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

Una prima impressione

Diese einzigartige Stadtvilla wurde um die Jahrhundertwende im Stil des Neo-Barock erbaut und steht unter Denkmalschutz. Das Gebäude zählt zu den schönsten Häusern im gesamten Straßenzug und befindet sich in hervorragender Aussichtslage im Innenstadtbereich. Herrschaftliche Räumlichkeiten mit hohen Decken, aufwendigem Stuck und einer Vielzahl erhaltener Stilelemente lassen die Herzen von Altbauliebhabern höher schlagen. Zu den Highlights zählen neben den vielen beeindruckenden Zimmern auch der großzügige Garten sowie der unverbaubare Panoramablick über die Stuttgarter Innenstadt.
Die Villa wurde über die Jahre um einen großzügigen Anbau im Gartengeschoss erweitert. Der Anbau wurde in den Jahren 2009/ 2010 vollständig zu Wohnzwecken umgebaut und modernisiert. Flexible Zugangs- und Teilungsmöglichkeiten bieten beste Voraussetzungen für verschiedenste Nutzungskonzepte. Grundsätzlich können fünf abgeschlossene Einheiten dargestellt werden.
Die aktuell genehmigte Situation umfasst drei Wohnungen und eine gewerblich genutzte Etage. Bei Umnutzung der Bürofläche stünden insgesamt ca. 641m² Wohnfläche zur Verfügung.

An der Straße befinden sich zwei Einzelgaragen sowie das Einfahrtstor zum Hinterhof mit nochmals drei bis vier KFZ-Außenstellplätzen. Wenn Sie Ihr Fahrzeug abgestellt haben, gelangen Sie nach wenigen Schritten entweder über den Seiteneingang ins Erd- und Gartengeschoss oder zum Haupteingang.

Das Treppenhaus selbst ist ein architektonisches Highlight. Eine geschwungene Holztreppe, Rundbogenfenster mit Sprossenelemente und weitere Details unterstreichen den historischen Charakter. Ein separates Treppenhaus führt zu den Dachgeschosswohnungen und ermöglicht so größtmögliche Flexibilität.

Die Beletage beeindruckt mit großzügigen Zimmern, einer herrschaftlichen Terrasse mit Südausrichtung und fantastischem Blick über die Innenstadt. Über einen verglasten Anbau gelangen Sie zur unteren Wohnebene im Gartengeschoss. Hier stehen Ihnen sechs Zimmer zur Verfügung sowie 2 Bäder und ein direkter Gartenzugang. Die Maisonettewohnung umfasst insgesamt ca. 364m² Wohnfläche und kann bei Bedarf getrennt werden. Die Summe an Merkmalen und Besonderheiten dieser zusammengeführten Etagen ist ideal für Familien mit viel Platzbedarf oder zum Mehrgenerationenwohnen.
Die Atmosphäre im Garten- und Außenbereich spielt hierbei sicherlich eine

entscheidende Rolle.

Auf Grundlage einer Nutzungsänderung im Jahr 2011, dient die Wohnung im Obergeschoss als Büro. Die Etage ist im Grunde nicht weniger schön als das Erdgeschoss und verfügt über großzügige Räumlichkeiten mit ca. 3,50m Deckenhöhe und einen Südbalkon mit herrlicher Aussicht. Ein Rückbau zur Wohnung dürfte mit überschaubarem Aufwand verbunden sein. Das Büro umfasst ein großzügiges Entrée sowie fünf (Arbeits-) Zimmer mit einer Gesamtfläche von ca. 155m².

Im Dachgeschoss befinden sich zwei kleinere, bereits umfassend sanierte Wohnungen. Die Elektro- und Sanitärinstallationen wurden nahezu vollständig erneuert. Lediglich der Innenausbau erfordert (überschaubare) Restarbeiten.
Über den gemeinschaftlichen Flur gelangen Sie zur Dachbühne. Diese erstreckt sich zu einem großen Teil über beide Wohnungen und bietet üppige Abstellflächen.

Weitere (gemeinschaftliche) Nutzflächen befinden sich im Untergeschoss. Neben separaten Abstellräumen steht eine geräumige Waschküche zur Verfügung sowie ein einladender Weinkeller mit genügend Platz, für eine kleine Partygesellschaft.

Die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie können variabler nicht sein!
So kann die Stadtvilla mit entsprechender Genehmigung komplett gewerblich genutzt werden oder rein zu Wohnzwecken. Selbst eine Käufergemeinschaft mit Teilungsvorhaben wäre denkbar.
Jedenfalls sind die Räumlichkeiten sehr repräsentativ und werden hohen Ansprüchen gerecht.

Generell sind Kosten für (kosmetische) Reparaturen, Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen am Haus einzuplanen, über die wir Sie gerne informieren.

Codice oggetto: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

Tutto sulla posizione

Die Villa befindet sich in bester Innenstadtlage. Damit verbunden sind alle Vorzüge des Stadtlebens und die Infrastruktur lässt nichts zu Wünschen übrig. Fußläufig gelangen Sie zur Königstraße sowie zum Schlossplatz. In nächster Nähe befinden sich Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel, (Schnell-) Restaurants, Bildungseinrichtungen und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Nur einen Steinwurf entfernt befindet sich die Staatsgalerie sowie die Landesbibliothek.
Mit dem PKW gelangen Sie in wenigen Minuten zur B14 oder B27, was sicherlich für Pendler interessant ist.

Codice oggetto: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25081014 - 70184 Stuttgart – Mitte

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart
Tel.: +49 711 - 24 83 749 0
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com