

Stuttgart – West

\* sanierte 5-Zimmer-Wohnung in  
denkmalgeschütztem Haus \*

????????? ??????????: 24081036\_W



???? ??????: 750.000 EUR • ??????????: ca. 140 m<sup>2</sup> • ??????: 5

??????? ?????????: 24081036\_W - 70176 Stuttgart – West

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 24081036\_W - 70176 Stuttgart – West

?? ??? ??????

|                    |            |
|--------------------|------------|
| ???????? ????????? | 24081036_W |
| ???????????        | ca. 140 m² |
| ?????????          | 5          |
| ?????????? ???     | 5          |
| ??????????         |            |
| ??????????         | 2          |
| ???? ????????????  | 1870       |

|                     |                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????         | 750.000 EUR                                                                           |
| ???????????         | ??????                                                                                |
| ???????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????            | ??????                                                                                |
| ???????????         |                                                                                       |
| ??????????????????? | ca. 12 m²                                                                             |
| ??????              |                                                                                       |
| ??????              | WC ????????????,<br>?????????????????<br>?????????                                    |

??????? ???????: 24081036\_W - 70176 Stuttgart – West

????????????? ??????????

|                   |                    |                   |      |
|-------------------|--------------------|-------------------|------|
| ?????????         | ????????? ???????? | ????????????????? | KEIN |
| ??????????        | ??????????         | ??????????        |      |
| ????? ??????????? | ??????             |                   |      |

??????? ?????????: 24081036\_W - 70176 Stuttgart – West

?? ????????



??????? ???????: 24081036\_W - 70176 Stuttgart – West

?? ????????



??????? ???????: 24081036\_W - 70176 Stuttgart – West

?? ????????



??????? ?????????: 24081036\_W - 70176 Stuttgart – West

?? ????????



??????? ?????????: 24081036\_W - 70176 Stuttgart – West

?? ????????



???????? ??: 24081036\_W - 70176 Stuttgart – West

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



## Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive  
Immobilienanalyse erhalten Sie nach  
nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



??????? ?????????: 24081036\_W - 70176 Stuttgart – West

?? ????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien

**Capital**  
MARKT-KOMPASS  
2024/2025  
Top-Makler Stuttgart  
★★★★★  
Hochschule für  
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

Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/stuttgart](http://www.von-poll.com/stuttgart)

??????? ?????????: 24081036\_W - 70176 Stuttgart – West

## ??? ?????? ??????????

Diese besondere Immobilie besticht durch eine bevorzugte Innenstadtlage.  
Das Gebäude wurde um 1870 erbaut und steht unter Denkmalschutz.

Im Erdgeschoss befindet sich eine derzeit vermietete 5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 139,9 m<sup>2</sup> und einer beachtlichen Raumhöhe von ca. 2,58 m, die trotz abgehängter Decken ein großzügiges Wohngefühl vermittelt.

Die Wohnfläche verteilt sich auf fünf Zimmer, zwei Duschbäder mit Fenster und Waschbecken, eines mit Platz für eine Waschmaschine, eines mit WC und Handtuchheizkörper. Ein separates Gäste-WC unterstreicht den Komfort dieser Immobilie.

Zentraler Dreh- und Angelpunkt der Wohnung ist eine großzügige Wohnküche, die mit einer kompletten Einbauküche und Elektrogroßgeräten versehen ist. Die Ausstattung ist praktisch und auf Langlebigkeit ausgelegt. Holzisoliertglasfenster mit manuellen Rollläden sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre, während die Wärmeversorgung über eine Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung erfolgt. Die Fußböden sind mit strapazierfähigem Designvinylbelag in Holzoptik ausgestattet, in den Bädern und WCs wurden pflegeleichte Fliesen verlegt.

Derzeit wird die Wohnung im Erdgeschoss zimmerweise an Studenten vermietet. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 26.880 € zzgl. Nebenkosten.

Alles in allem ist diese Immobilie eine attraktive Gelegenheit für Käufer, die ein geräumiges Zuhause mit historischem Charakter und zeitgemäßer Ausstattung oder Kapitalanleger, die eine nachhaltige Investition mit besonderen Abschreibungsmöglichkeiten suchen.

Zu dieser Wohnung kann auch noch eine im Untergeschoss befindliche, leerstehende Büroeinheit mit weiteren 82,1 m<sup>2</sup> und einer Raumhöhe von 2,17 m mit erworben werden. Beide Einheiten könnten über eine interne Treppe verbunden werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

??????? ?????????: 24081036\_W - 70176 Stuttgart – West

???????????????? ???? ?????????

- Heizung: Gas-Zentralheizung inkl. Warmwasseraufbereitung
- Wärmeverteilung: Heizkörper in allen Räumen
- Fenster: Holz-Isolierglasfenster mit manuellen Rollläden
- Badezimmer I: Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenstellplatz und Fenster
- Badezimmer II: Dusche, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper und Fenster
- separates Gäste-WC
- Küche: große Wohnküche mit Einbauküche und Elektrogroßgeräten
- Bodenbeläge: Design-Vinyl, Fliesen in Bädern und WC
- Zimmertüren aus Holz
- abgehängte Decken; Raumhöhe ca. 2,58 m

??????? ?????????: 24081036\_W - 70176 Stuttgart – West

??? ??? ??? ???????????

Der Stuttgarter Stadtteil Feuersee gehört dem Stadtbezirk Stuttgart West an. Durch die zentrale Lage ist diese Gegend zum Wohnen bei jungen Leuten sehr beliebt. Von hier aus hat man eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr von Stuttgart, wobei von hier aus vieles auch zu Fuß erledigt werden kann.

Der Hauptbahnhof sowie der Flughafen von Stuttgart sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr schnell zu erreichen. In die Innenstadt Stuttgarts sowie an den Rotebühlplatz gelangt man zu Fuß in etwa 10 Minuten. In direktem Umfeld gibt es zahlreiche Cafés, Bars, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

In direktem Umfeld gibt es mehrere Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken. In fußläufiger Entfernung befinden sich diverse Yoga-, Kampfsport und Wellness Studios. Das vielfältige Kulturangebot wird durch das Theater der Altstadt gekrönt.

??????? ?????????: 24081036\_W - 70176 Stuttgart – West

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)