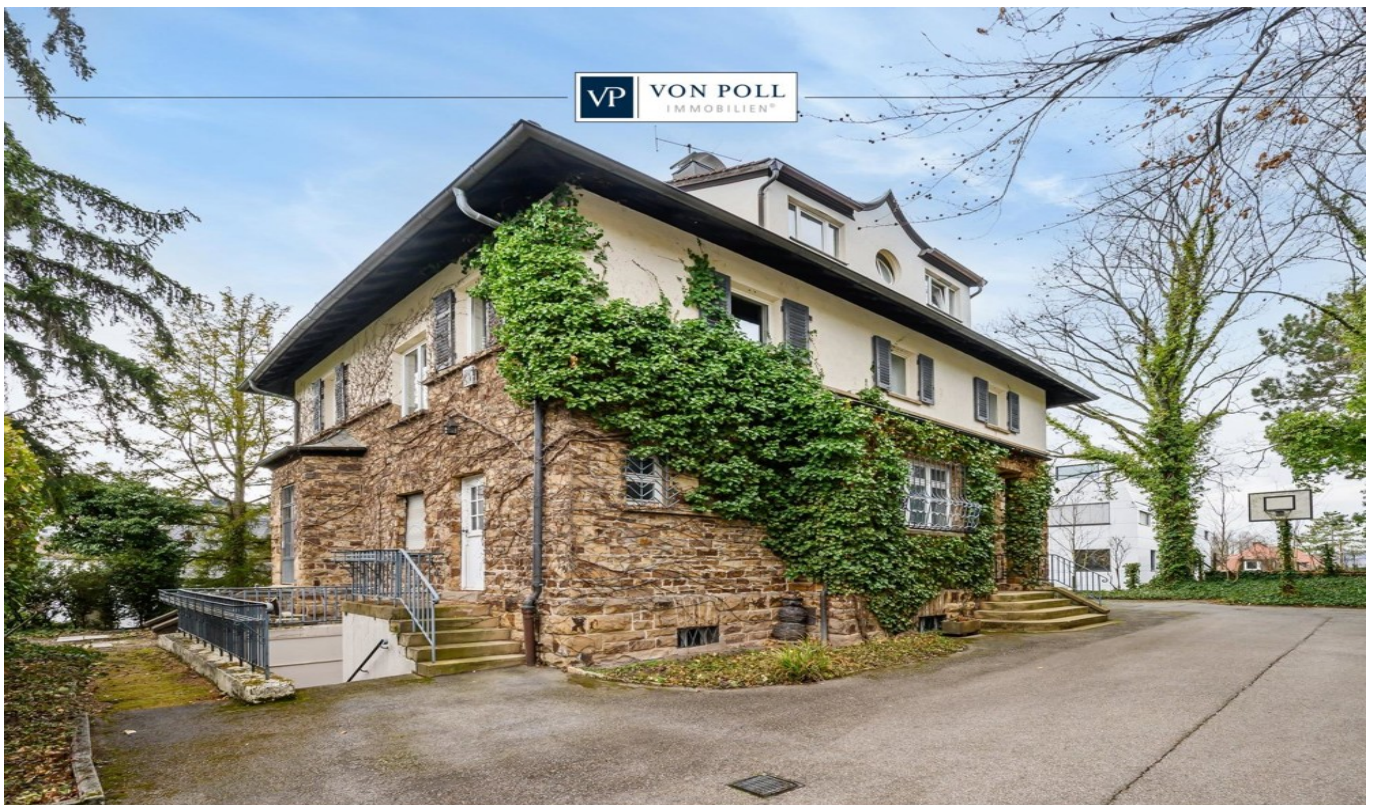


Stuttgart – Gänsheide

* Repräsentative Villa aus den 20er Jahren *

CODE DU BIEN: 24081006



PRIX D'ACHAT: 3.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 462 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.040 m²

CODE DU BIEN: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24081006
Surface habitable	ca. 462 m ²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	12
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1924
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	3.150.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 63 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	05.03.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	199.50 kWh/m ² a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

La propriété



CODE DU BIEN: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

La propriété



CODE DU BIEN: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

La propriété



CODE DU BIEN: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

La propriété



CODE DU BIEN: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

La propriété



CODE DU BIEN: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

La propriété



CODE DU BIEN: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

La propriété



CODE DU BIEN: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

La propriété



CODE DU BIEN: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

La propriété



CODE DU BIEN: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

La propriété



CODE DU BIEN: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0711 - 24 83 749 0

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0711 - 24 83 749 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/stuttgart

CODE DU BIEN: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

Une première impression

Auf der Gänsheide, einer der begehrtesten Wohngegenden Stuttgarts, befindet sich in zweiter Reihe dieses herrschaftliche Einfamilienhaus. Die exklusive Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur Villa Reitzenstein verleiht dem Anwesen Glanz und Prestige. Der Zugang zum Haus erfolgt über eine private Zufahrt und gewährleistet damit Ruhe und Geborgenheit. Die Immobilie wurde 1924 mit einer Wohnfläche von circa 462 Quadratmeter massiv gebaut. Über den repräsentativen Hauseingang der Villa erreichen Sie den großzügigen Empfangsbereich mit einer eleganten Holzterrasse und die Räume im weitläufigen Erdgeschoss. Hier befinden sich eine großzügige Küche mit separatem Außenzugang, Speisekammer und Anrichte, das Esszimmer, eine Lounge und das Wohnzimmer. Im Obergeschoss sind aktuell sechs Zimmer, welche sowohl als Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden und teilweise auch zu Bädern umgebaut können. Von zwei Räumen hat man Zugang auf die sonnige Dachterrasse in Süd-West-Ausrichtung. Im Dachgeschoss ist schon eine separate Wohneinheit mit Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und separater Toilette vorhanden. Der schöne Süd-Balkon mit freiem Blick zum Fernsehturm ist nicht nur in den Abendstunden ein beliebter Aufenthaltsort. Im Dachspitz befindet sich noch ein zusätzliches Studio mit Belichtung über bodentiefe Dachflächenfenster. Im Unter- bzw. Gartengeschoss der Villa befinden sich teilweise große Fensterflächen, die für eine angenehme Belichtung sorgen. Hier ist eine geräumige Eventküche, die sich perfekt für gesellige Zusammenkünfte eignet und ein Sportzimmer eingerichtet. Nebenräume wie zwei Gewölbekeller, Heizung und die Waschküche sind ebenfalls hier untergebracht. Im Außenbereich kann man die vormals vorhandene große Terrasse leicht wieder anlegen lassen. Ebenso lässt sich der Garten sowohl gestalterisch als auch familiengerecht nutzen. Im Hof der Villa befinden sich eine Garage und Außenstellplätze als weitere Parkmöglichkeiten. In den Jahren zwischen 1991 und 2023 fanden zahlreiche Modernisierungen statt; typische Elemente der Gründerzeitarchitektur, wie aufwendige Türleibungen und hochwertige Fenstercassetten sind dabei erhalten geblieben und verleihen dem Haus auch heute noch seinen charakteristischen Charme. Im Inneren beeindrucken teils noch erhaltene Dielenböden und Fischgrätparkett, sowie originalgetreue Türen und Heizkörperverkleidungen. Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und individuelle Gestaltung der Räume. Ein Seiteneingang für Personal sowie die Möglichkeit der gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses und eines Teils des Obergeschosses bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zuletzt wurden die Flächen von einer Agentur genutzt. Diese Villa vereint gekonnt elegantes Wohnen mit praktischen Annehmlichkeiten und bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Die Lage des Hauses in zweiter Reihe bietet viel Privatsphäre und verspricht in einer der exklusivsten

Gegenden eine erhöhte Lebensqualität.

CODE DU BIEN: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

Détails des commodités

- Genehmigung zur gewerblichen Nutzung von EG und Teilfläche OG (ca. 184 m²)
- herrschaftliche Architektur aus der Gründerzeit
- Seiteneingang für Personal
- Grundriss im wesentlichen noch erhalten bzw. rekonstruierbar
- baujahrestypische Merkmale:
 - _ teilweise noch Dielenböden und Fischgrätparkett
 - _ aufwendige Türleibungen
 - _ Türen teilweise noch originalerhalten
 - _ hochwertige Fensterkassetten
 - _ Heizkörperverkleidungen noch größtenteils erhalten
 - _ zwei Gewölbe- /Tiefkeller
- erneuerte Bodenbeläge aus hochwertigem, farbigen Linoleum
- Fenster überwiegend zwischen 1991 und 2023 getauscht; teils 3-fach verglast und mit Sprossen
- ein WC auf jeder Etage (ausser im Dachspitz)
- aktuell ein Wannenbad im DG; weitere Bäder leicht herstellbar
- Dachspitz (Bühne) wohnraumgleich zum Studio ausgebaut
- Dachrenovierung 1991
- Event- / Partyküche mit großem Esszimmer im Unter-(Garten-)geschoss
- Öl-Brennwertzentralheizung aus 1992 mit 9.600 l Öltank (1997)
- eine Einzelgarage und vier (oder mehr) Aussenstellplätze

CODE DU BIEN: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

Tout sur l'emplacement

In gefragter Halbhöhenlage, östlich der Stuttgarter Innenstadt, befindet sich die Gänsheide. Mit einer beeindruckenden Aussicht und der ruhigen und durchgrünten Wohnumgebung ist hier optimale Lebensqualität gegeben. Die Gänsheide ist gut an den Stuttgarter ÖPNV mit Bus und Bahn eingebunden. Fußläufig erreicht man die Innenstadt und auch der Flughafen liegt nur 20 Autominuten entfernt. In nächster Umgebung befinden sich Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten. Als Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe Sportvereine, ein Waldkletterpark und viele Sehenswürdigkeiten, zum Beispiel die beeindruckende Villa Reitzenstein `Sitz der Landesregierung und des Ministerpräsidenten Baden-Württembergs.

CODE DU BIEN: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 199.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODE DU BIEN: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44 Stuttgart
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com