

Stuttgart – West

# Wohnen mit Aussicht - 2-Zimmer-Terrassenwohnung in Bestlage

Objektnummer: 25081025



MIETPREIS: 1.370 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25081025 - 70197 Stuttgart – West

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

Objektnummer: 25081025 - 70197 Stuttgart – West

## Auf einen Blick

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Objektnummer | 25081025                          |
| Wohnfläche   | ca. 82 m²                         |
| Zimmer       | 2                                 |
| Schlafzimmer | 1                                 |
| Badezimmer   | 1                                 |
| Baujahr      | 1995                              |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 100<br>EUR (Miete) |

|             |                                                                       |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Mietpreis   | 1.370 EUR                                                             |
| Nebenkosten | 300 EUR                                                               |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                    |
| Bauweise    | Massiv                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |

Objektnummer: 25081025 - 70197 Stuttgart – West

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergiebedarf            | 131.34 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.08.2035       | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 1995           |

Objektnummer: 25081025 - 70197 Stuttgart – West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081025 - 70197 Stuttgart – West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081025 - 70197 Stuttgart – West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081025 - 70197 Stuttgart – West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081025 - 70197 Stuttgart – West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081025 - 70197 Stuttgart – West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081025 - 70197 Stuttgart – West

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 25081025 - 70197 Stuttgart – West

## Ein erster Eindruck

In absoluter Toplage am Stuttgarter Hasenberg liegt diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 82m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im unteren Bereich eines stilvollen, ruhig gelegenen Wohnhauses gelegen, bietet diese Wohnung ein Höchstmaß an Privatsphäre und Komfort. Das Besondere: Von der ca. 21m<sup>2</sup> großen, uneinsehbaren Terrasse eröffnet sich ein freier Blick über Stuttgart.

Bereits beim Eintreten erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin, bodentiefen Fenstern, Fußbodenheizung und hellen Fliesen - ein Zusammenspiel aus Helligkeit, Offenheit und Aussicht - selten in einer Wohnung dieser Größe.

Die Wohnung verfügt über eine neue Einbauküche, ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein großzügiges Bad mit Dusche, Badewanne und hellen Marmorfliesen. Eine separate Gäste-Toilette und eine praktische Abstellkammer runden das Raumangebot ab. Stellplätze können direkt an der Immobilie auf Wunsch angemietet werden.

Die gesamte Immobilie ist in einem sehr gepflegten Zustand und bietet eine Wohnatmosphäre, die Ruhe und Urbanität ideal miteinander vereint. Trotz der absolut ruhigen Lage ist das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar. Die Wohnung eignet sich ideal für eine beruflich etablierte Einzelperson oder ein Paar, das Wert auf eine gehobene Wohnqualität in bester Lage legt. Ein Zuhause für Menschen, die eine ruhige Lage, hochwertige Ausstattung und eine schöne Aussicht zu schätzen wissen.

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

Objektnummer: 25081025 - 70197 Stuttgart – West

## Ausstattung und Details

- Küche
- Fußbodenheizung
- Bodentiefe Fenster
- Handtuchheizung
- Marmorfließen in Bad und Gäste WC
- Gäste WC
- große überdachte Terrasse
- Aussichtslage
- offener Kamin
- Stellplatz optional für 100€
- Abstellraum

Objektnummer: 25081025 - 70197 Stuttgart – West

## Alles zum Standort

Die durch uns zur Vermietung kommende Immobilie befindet sich in erstklassiger Halbhöhenlage in einer Anliegerstraße im Stadtteil Hasenberg in Stuttgart-West. Der Hasenberg liegt auf der höchsten Erhebung und trennt Stuttgart Süd und Stuttgart West, mit seiner beeindruckenden Aussicht und durchgrünten Umgebung zählt sie zu den erstklassigen Lagen in Stuttgart.

Der Stadtbezirk ist mit Bus und Bahn gut an den Stuttgarter ÖPNV eingebunden. Die Innenstadt Stuttgarts und auch der Flughafen sind somit gut zu erreichen.

Eine Vielzahl an Kindergärten, Schulen und Ärzte befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in nächster Umgebung.

Bekannt ist der Hasenberg durch sein Wahrzeichen dem Hasenbergturm. Viele Freizeitangebote wie zum Beispiel der Sportverein SV Heselach, der Tanzsportclub TSC Astoria Stuttgart e.V und eine Tennisschule sind in der Umgebung vorhanden. Fußläufig auf die Karlshöhe erreichen Sie das Städtische Lapidarium.

Objektnummer: 25081025 - 70197 Stuttgart – West

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 131.34 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25081025 - 70197 Stuttgart – West

## 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](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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