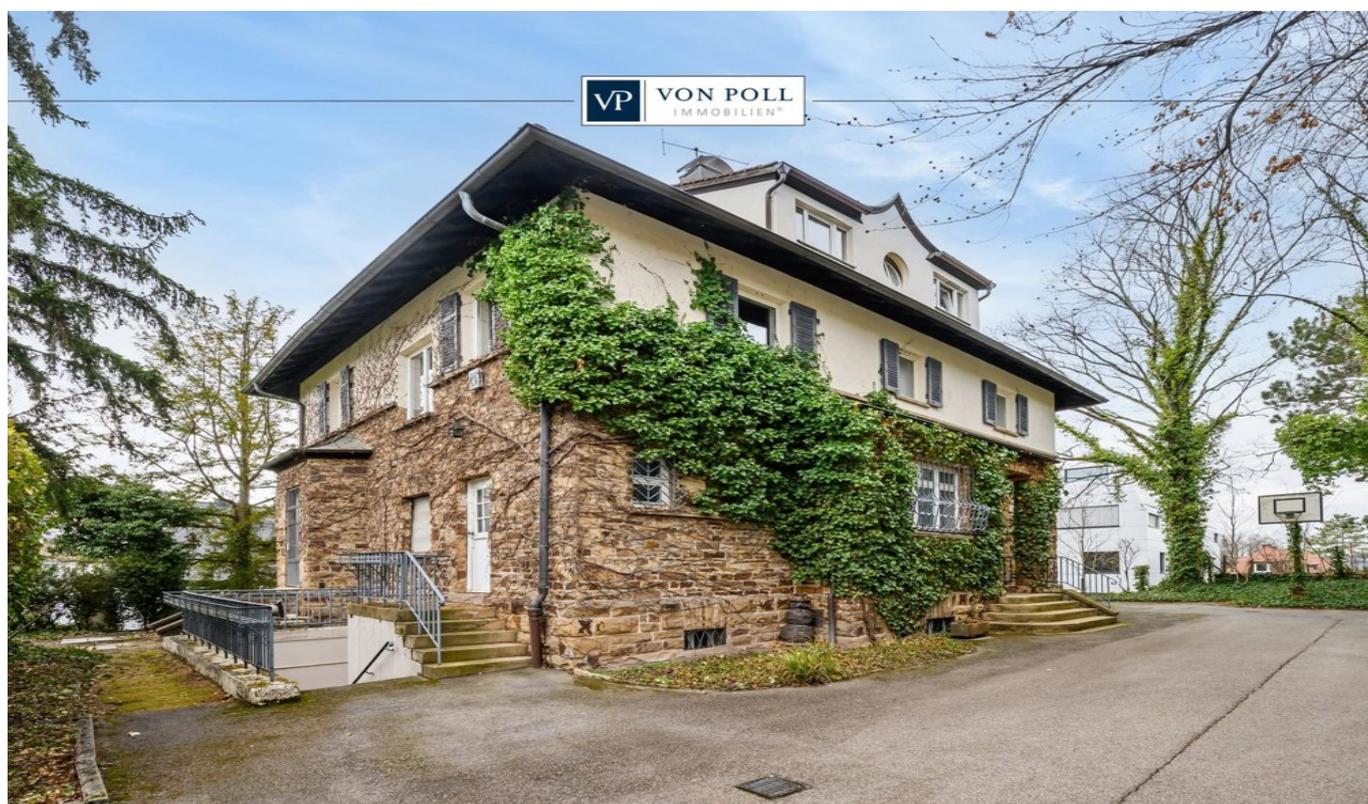


Stuttgart – Gänsheide

# \* Repräsentative Villa aus den 20er Jahren \*

Objektnummer: 24081006



KAUFPREIS: 3.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 462 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.040 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

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

Objektnummer: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

## Auf einen Blick

Objektnummer	24081006
Wohnfläche	ca. 462 m <sup>2</sup>
Dachform	Mansarddach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	12
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1924
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	3.150.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	199.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.03.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

## Die Immobilie



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



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

## Die Immobilie

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

Objektnummer: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

## Die Immobilie

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 OF THE WORLD®

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

Objektnummer: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

## Ein erster Eindruck

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 Holzterasse 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 beeindruckt 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.

Objektnummer: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

## Ausstattung und Details

- Genehmigung zur gewerblichen Nutzung von EG und Teilfläche OG (ca. 184 m<sup>2</sup>)
- 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

Objektnummer: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 199.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 24081006 - 70184 Stuttgart – Gänsheide

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 Stuttgart  
E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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