Stuttgart – Ost

Energetisch modernisiertes Mehrfamilienhaus mit Panoramablick – ideal für Anleger und Eigennutzer

Objektnummer: 25081017



KAUFPREIS: 877.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 428 m²

Objektnummer: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

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

Objektnummer: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Auf einen Blick

Objektnummer	25081017
Wohnfläche	ca. 210 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1937
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	877.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	26.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	132.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Die Immobilie





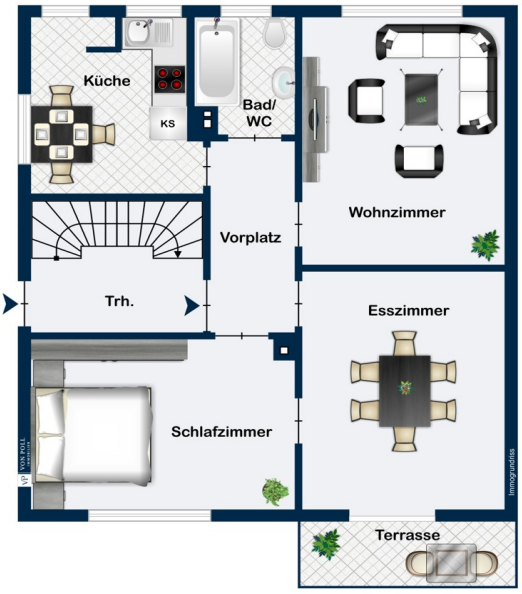
Objektnummer: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

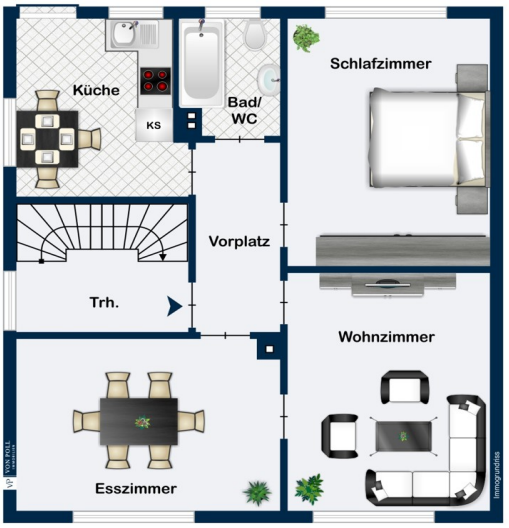
Die Immobilie

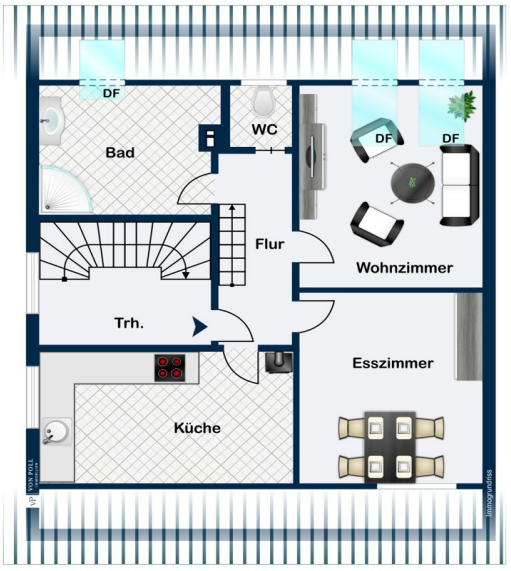


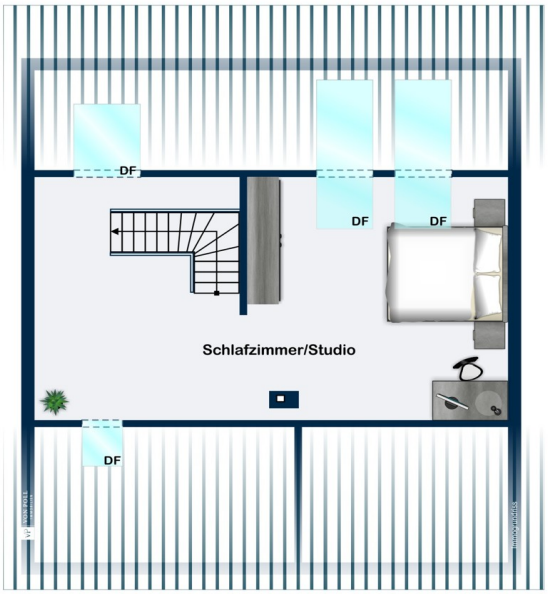
Objektnummer: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

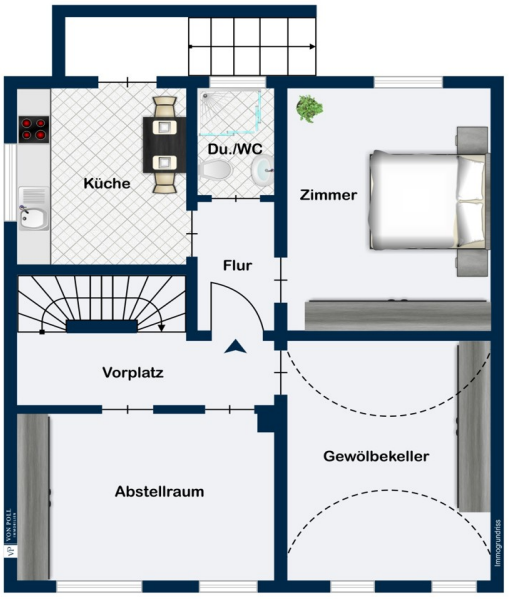
Grundrisse




Küche
KS
Bad/
WC
Schlafzimmer
Vorplatz
Trh.
Wohnzimmer
Esszimmer


DF
Bad
WC
DF
DF
Flur
Wohnzimmer
Trh.
Esszimmer
Küche


DF
DF
DF
Schlafzimmer/Studio
DF



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger und begehrter Halbhöhenlage von Stuttgart-Gaisburg. Die Immobilie überzeugt durch eine sehr angenehme Wohnatmosphäre sowie durch eine harmonische Verbindung aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Etagen und bietet neben drei hell und freundlich gestalteten Wohneinheiten eine zusätzliche Einliegerwohnung im Gartengeschoss. Funktionale Grundrisse und großzügige Fensterflächen schaffen ein angenehmes Raumgefühl und bieten aus allen drei Etagenwohnungen eine unverbaubare Aussicht über den Neckar hinweg Richtung Cannstatt und Rotenberg. Der Panoramablick umfasst auch das nahe gelegene Fußballstadion sowie das Daimler Museum und die Grabkapelle.

Die ruhige Lage am Hang der Waldebene Ost bietet den Bewohnern ein hohes Maß an Lebensqualität – umgeben von viel Grün und dennoch mit hervorragender Verkehrsanbindung an die B10 und B14.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist nahezu barrierefrei erreichbar und an eine ältere Dame vermietet. Zwei Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss stehen aktuell zu Ihrer freien Verfügung. Die Einliegerwohnung ist ebenfalls frei geworden, sodass aktuell drei von vier Wohneinheiten eigengenutzt oder neu vermietet werden können.

Die Wohnung im Obergeschoss wurde vor wenigen Jahren umfassend renoviert und ist sofort bezugsfertig. Die Wohnung im Dachgeschoss wurde durch den Ausbau der Bühne zur Maisonettewohnung erweitert und braucht etwas Pflege.

Für Eigennutzer wäre sicherlich die Zusammenlegung der oberen Wohneinheiten interessant. Inklusive der ausgebauten Galerie stünden dann drei Wohnetagen zur Verfügung. Bei dieser Konstellation könnten die Wohnungen im Erd- und Gartengeschoss vermietet bleiben, was sicherlich für Finanzierungsvorhaben mit Vorteilen verbunden ist.

Im Jahr 2023 wurde das Gebäude umfassend energetisch modernisiert. Im Zuge dieser Maßnahmen erhielt die Fassade eine hochwertige Wärmedämmung, zudem wurden moderne 3-fach verglaste Fenster eingebaut. Wenige Jahre zuvor wurde bereits das Dach gedämmt und neu eingedeckt. Die großzügige Verglasung im Dachgeschoss und auf der ausgebauten Galerie schafft lichtdurchflutete Räume und verleiht der Wohnung ein besonderes Wohngefühl. Die Galerie, die zuletzt als Schlafebene genutzt wurde, ist mit einer Klimaanlage ausgestattet. Abgerundet wird dieses attraktive Wohnkonzept durch einen herrlichen Ausblick über die Umgebung.

Zwischen den Mieterwechseln der vergangenen Jahre wurde auch die Elektrik in den Wohnungen erneuert, ebenso wie zwei von drei Heizungsthermen.
Die Einliegerwohnung ist zusätzlich mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Hinter dem Haus gelangen Sie zu Ihrem privaten Naherholungsort. Der eingewachsene Garten vermittelt eine entspannende Wohlfühlatmosphäre, ähnlich wie im Kurort. Im vorderen Bereich wurde ein Teil terrassiert. Die Platzverhältnisse bieten viele Möglichkeiten zur kreativen Gestaltung ebenso wie für ein Trampolin oder ein Planschbecken.
Ein PKW Stellplatz unmittelbar am Hauseingang sowie verschiedene Abstellräume im Untergeschoss runden das Angebot ab.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Zustand und eignet sich sowohl als Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung und bietet eine attraktive Kombination aus Lage und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Alles zum Standort

Das Wohngebäude befindet sich in begehrter Halbhöhen-Aussichtslage in Stuttgart-Gaisburg, in unmittelbarer Nähe zur Waldebene Ost. Die Straße wird nur von Anliegern befahren und endet in einer Sackgasse. Daher gibt es keinen Durchgangsverkehr und es ist angenehm ruhig.

Wenige Straßenzüge entfernt befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, zwei Bushaltestellen (Linien 42, 45 und N9) und verschiedene Restaurants.
Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar.

Gaisburg gehört zum Stadtbezirk Stuttgart-Ost und zählt zu den ältesten Gemeinden. Der Stadtteil liegt östlich des Neckars, eingebettet zwischen den Hängen des Schurwalds und grenzt an die Stadtteile Berg, Gablenberg, Ostheim sowie an den Neckar mit der gegenüberliegenden Cannstatter Seite.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von kleinen Mehrfamilienhäusern und grünen Hängen. Durch die Nähe zur Innenstadt (ca. 3 Kilometer entfernt) und eine gute Verkehrsanbindung – insbesondere über die Wagenburgstraße, die B10 sowie die Stadtbahnlinien U4 und U9 – ist Gaisburg ein verkehrsgünstig gelegener Stadtteil mit urbanem Flair.

Die Straße liegt am Fuße der Waldebene Ost, einem bewaldeten Höhenzug, der Naherholung und schöne Ausblicke über Stuttgart bietet. Die unmittelbare Nähe ins Grüne erhöht die Wohn- und Freizeitqualität. Gaisburg ist außerdem bekannt für das Gaisburger Marsch-Essen, das seinen Ursprung in der Region hat.

Objektnummer: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Sonstige Angaben

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: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com