Stuttgart – Ost

Well-maintained apartment building in a sought-after location with panoramic views

Property ID: 25081017



PURCHASE PRICE: 877.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m^2 • ROOMS: 10 • LAND AREA: 428 m^2

Property ID: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

At a glance

Property ID	25081017
Living Space	ca. 210 m²
Rooms	10
Bedrooms	5
Bathrooms	4
Year of construction	1937
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	877.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Modernised
Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	26.03.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	132.3 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1937

Property ID: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

The property





Property ID: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

The property





Property ID: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

The property





Property ID: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

The property





Property ID: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

The property





Property ID: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

The property





Property ID: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

The property





Property ID: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

The property





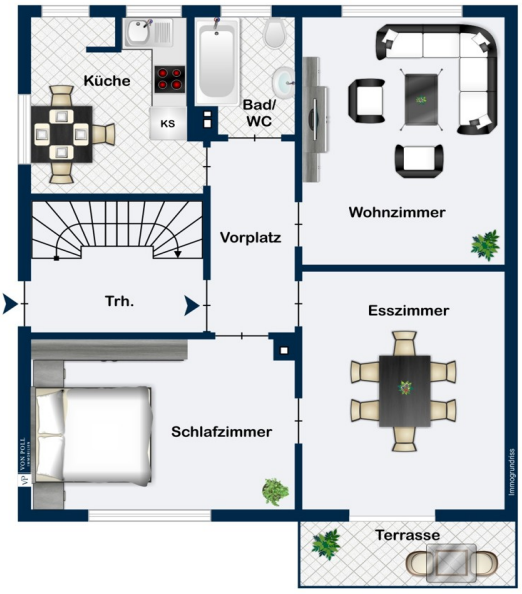
Property ID: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

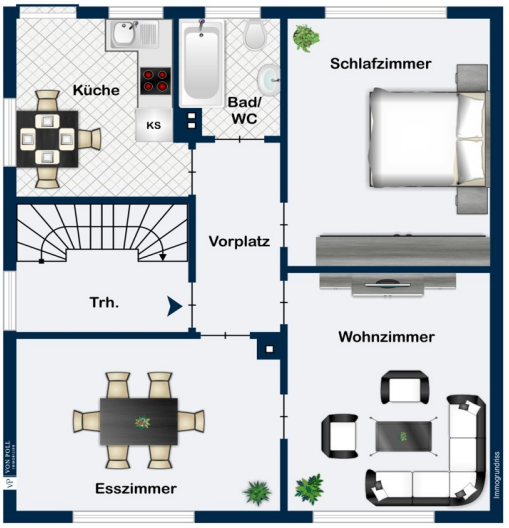
The property

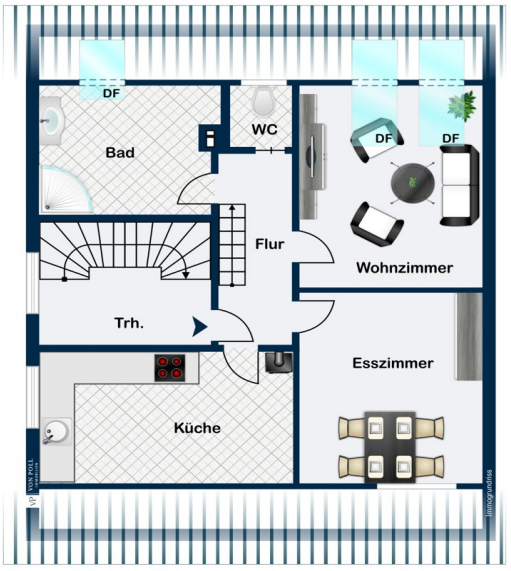


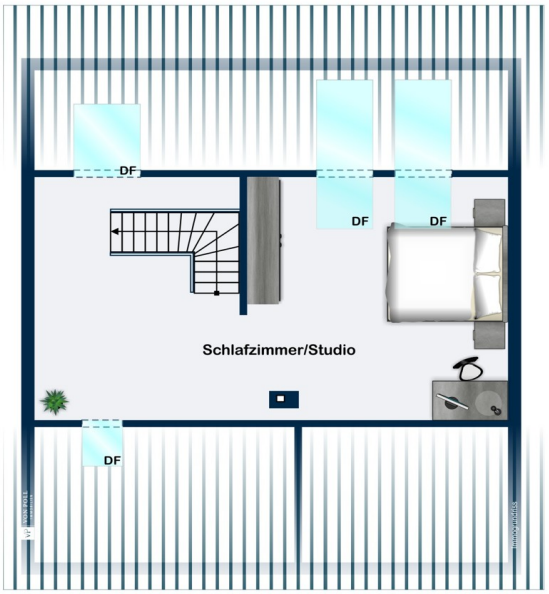
Property ID: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

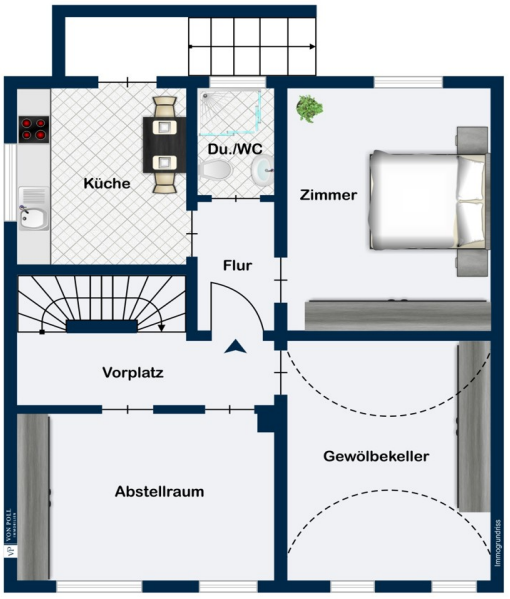
Floor plans




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



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

A first impression

This well-maintained multi-family home is situated in a quiet and sought-after hillside location in Stuttgart-Gaisburg. The property boasts a very pleasant living atmosphere and a harmonious blend of urban convenience and proximity to nature. The house extends over several floors and, in addition to three bright and inviting apartments, offers a separate apartment on the garden level. Functional floor plans and generous windows create a comfortable sense of space and provide unobstructed views across the Neckar River towards Cannstatt and Rotenberg from all three apartments. The panoramic view also includes the nearby football stadium, the Daimler Museum, and the Grabkapelle (Russian burial chapel). The tranquil location on the hillside of Waldebene Ost offers residents a high quality of life – surrounded by greenery yet with excellent transport links to the B10 and B14 highways. The ground-floor apartment is almost entirely accessible and is currently rented to an elderly woman. Two apartments on the upper and attic floors were recently vacated and are available immediately. The separate apartment is also rented. The apartment on the upper floor was extensively renovated a few years ago and is ready for immediate occupancy. The attic apartment was converted into a maisonette by expanding the attic space and requires some maintenance. For owner-occupiers, combining the upper units would certainly be attractive. Including the converted studio, there would then be three living floors available. In this configuration, the apartments on the ground and garden levels could remain rented out, which would undoubtedly be advantageous for financing projects. The building underwent energy-efficient modernization a few years ago. Both the roof and the facade were insulated to current standards, with the roof being completely renovated and re-covered. Triple-glazed windows and a new front door were also installed. The attic and the converted attic space were extensively glazed during this process, ensuring the rooms are flooded with natural light throughout the day. Air conditioning is available in the attic space should temperatures rise. Between tenant changes in recent years, the electrical wiring in the apartments was also updated, as were two of the three heating boilers. The self-contained apartment is equipped with underfloor heating. Behind the house, you'll find your own private retreat. The mature garden offers a relaxing, spa-like atmosphere. Part of the front area has been terraced. The spacious grounds provide ample opportunity for creative landscaping, including space for a trampoline or paddling pool. A parking space directly at the entrance and various storage rooms in the basement complete the offering. The house is in excellent condition and is suitable both as an investment property and for personal use, offering an attractive combination of location and flexible living options.

Property ID: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

All about the location

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.

Property ID: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 132.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25081017 - 70186 Stuttgart – Ost

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart
Tel.: +49 711 - 24 83 749 0
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com