



Als Anlage: schöne 4 Zimmer Hochparterre Wohnung mit Garage in S- Bad Cannstatt

¹⁰⁰₁₀₁₀₀₄ 61232ZIM

Objektnr.

 1940

Baujahr

 100 m²

Wohnfläche

 4

Zimmer

Die Immobilie

Diese sehr gepflegte 4 Zimmer Hochparterre Wohnung (Nr.2, MEA 258/1000) befindet sich in einer von Rudolf Jordan erbauten Architektenvilla. Diese beherbergt 4 Wohneinheiten und sie befindet sich in begehrter und ruhiger Wohnlage von Bad Cannstatt. In einer schönen Villengegend wurde sie 1940 auf einem ca. 603m² großen Grundstück erbaut und 2004/05 kernsaniert und bis heute immer wieder renoviert. Die Gas Heizung wurde z.B. erst im Jahr 2024 erneuert. Die Wohnfläche beträgt ca. 100m², verteilt auf Diele, sep. WC, Küche, Badezimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer und zwei Balkone.

Mit Liebe zum Detail und Sanierungsgefühl wurde der charmante Altbau in die Neuzeit geführt. Ein repräsentatives Haus mit moderner Technik für zeitgemäße Ansprüche. Die Böden sind mit Parkett, bzw. Fliesen belegt. Die Wände mit Rauputz versehen.

Zwischen Wohn- und Esszimmer befindet sich eine Flügeltür- sehr charmant. Der große Balkon geht in Südrichtung und verfügt über ca. 12m² und ist mit einer Markise versehen.

Das Badezimmer ist umfänglich ausgestattet, mit Dusche, Bidet, Pissoir, WC und Waschbecken. Die Einbauküche ist ebenfalls komplett ausgestattet mit allen elek. Geräten, inkl. Waschmaschine.

Ein Gäste WC steht ebenfalls zur Verfügung.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Kellerraum im Untergeschoß und den großen Gemeinschaftsgarten zur Nutzung für die gesamte Gemeinschaft.

Die Einzelgarage rechter Seite des Hauses(Nr.7, MEA 12/1000) kann optional für 50.000,- erworben werden. Die lange Zufahrt inklusive (weitere Stellplätze für 2-3 Autos).

Die Einheit ist vermietet für 1.795,-/Monat; die Garage für 150,-/ Monat.

Machen Sie sich ein Bild von diesem schönen Haus und dieser charmanten Wohnung und vereinbaren gleich einen Besichtigungstermin.

Flächen

Wohnfläche	100,13 m²
Zimmer insgesamt	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etagen	4
Etage	2
Stellplatzart	Garage
Garagenstellplätze	1
Balkone	2

Zustand & Erschließung

Baujahr	1940
Zustand	vollsaniert
Letzte Modernisierung	2026
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

zurzeit vermietet	ja
-------------------	-----------

Ausstattung

- Gas Zentral Warmwasserversorgung (2024)
- kernsaniert 2004/2005
- Aussenwände 30-40cm
- helles Treppenhaus mit schöner Eichenholztreppe
- Kunststofffenster, doppelt isoliert, überwiegend mit elek. Rollläden
- Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
- Rauputzwände und Tapeten
- Deckenhöhe: 2,6m
- Südbalkon und Nordbalkon
- elek Markise am Südbalkon
- Tageslichtbad mit Dusche, Bidet, Pissior, WC und Waschbecken
- Einbauküche mit allen elek. Großgeräten
- sep WC mit Waschbecken
- Kellerraum (Nr.2) im UG
- Heizungsraum mit Waschbecken und WC
- Rauchmelder und Gegensprechanlage
- Waschmaschinenanschluß im Bad
- Einzelgarage (Nr.7; elek. Tor): Maße: Höhe 2,06m, Breite 2,55m, Tiefe 5,43m. Kaufpreis 50.000,- (mit gesamter Zufahrt)
- Kabel TV / Hausantenne; Glasfaserkabel
- Hausmeisterservice
- Gemeinschaftsgarten

Heizungsart	Zentralheizung	
Bodenbelag	Fliesen, Parkett	
Badausstattung	Dusche, Fenster, Bidet, Pissior	
Küche	Einbauküche	
✓ Gartennutzung	✓ Gäste-WC	✓ Kabel/Sat-TV

Lage & Infrastruktur

Stuttgart, als pulsierende Landeshauptstadt Baden-Württembergs, verbindet eine starke Wirtschaftskraft mit einer vielfältigen Kulturszene und grünen Oasen im Umland. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Bildungseinrichtungen und ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Der Stadtteil Bad Cannstatt, bekannt für seine historischen Wurzeln und mineralhaltigen Quellen, vereint urbanes Flair mit traditionsreicher Geschichte. Die zentrale Lage innerhalb der Region macht ihn zu einem begehrten Wohnort.

Die Umgebung überzeugt durch erstklassige Nahversorgung sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, wie das Neckar-Center oder der Cannstatter Markt, sind innerhalb von 1,5 km erreichbar. Der nächste Supermarkt befindet sich nur 550 Meter entfernt und ist fußläufig schnell zugänglich. Familien profitieren von einer Auswahl an Schulen und Kitas, wie der nahegelegenen Neckarschule in 1,3 km Entfernung. Der Stadtteil bietet zudem eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel: Die nächste Bushaltestelle befindet sich keine 400 Meter entfernt, und die S-Bahn-Station Nürnberger Straße erreichen Sie nach knapp 1,2 km.

Für Erholung sorgt die Nähe zum Neckar, dessen Uferwege nur etwa 900 Meter entfernt liegen. Darüber hinaus laden die Mineralbäder in Bad Cannstatt, wie das Mineralbad Leuze in 2,5 km Entfernung, zur Entspannung ein. Sportfans werden die Nähe zur Mercedes-Benz Arena (3,3 km) sowie zur Porsche-Arena (3,5 km) schätzen. Dank der hervorragenden Anbindung an die B14 und B10 gelangen Sie schnell in die Stuttgarter Innenstadt sowie in umliegende Regionen.

Preise

Kaufpreis	480.000 €
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	ja
Käuferprovision	2,38% inkl. MwSt.
Mieteinnahmen/Monat	1.795 €
Stellplatzkaufpreis (Garage)	50.000 €

Energieausweis

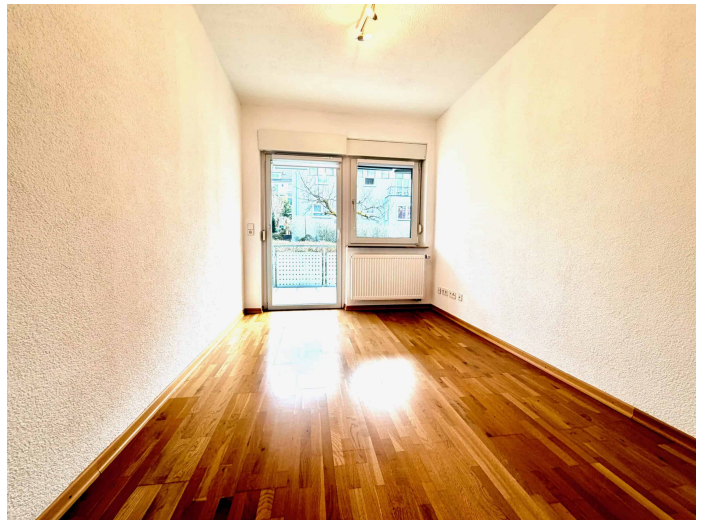
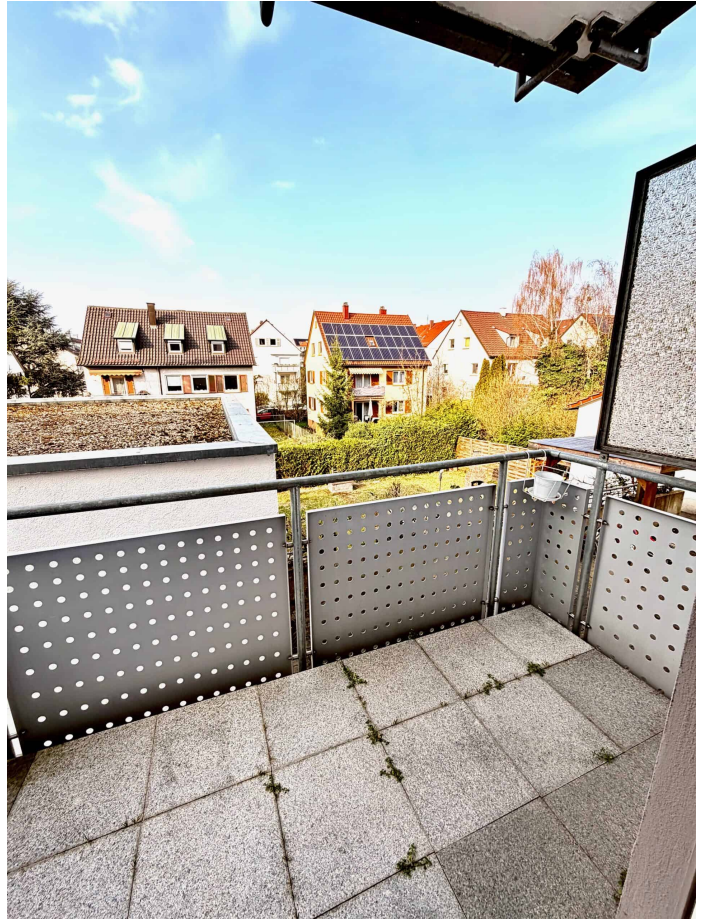
Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	15.03.2036
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	nein
Endenergiebedarf	139,80 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Erdgas H
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr (Energieausweis)	1940
Energieausweis-Ausstellungsdatum	16.03.2026
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

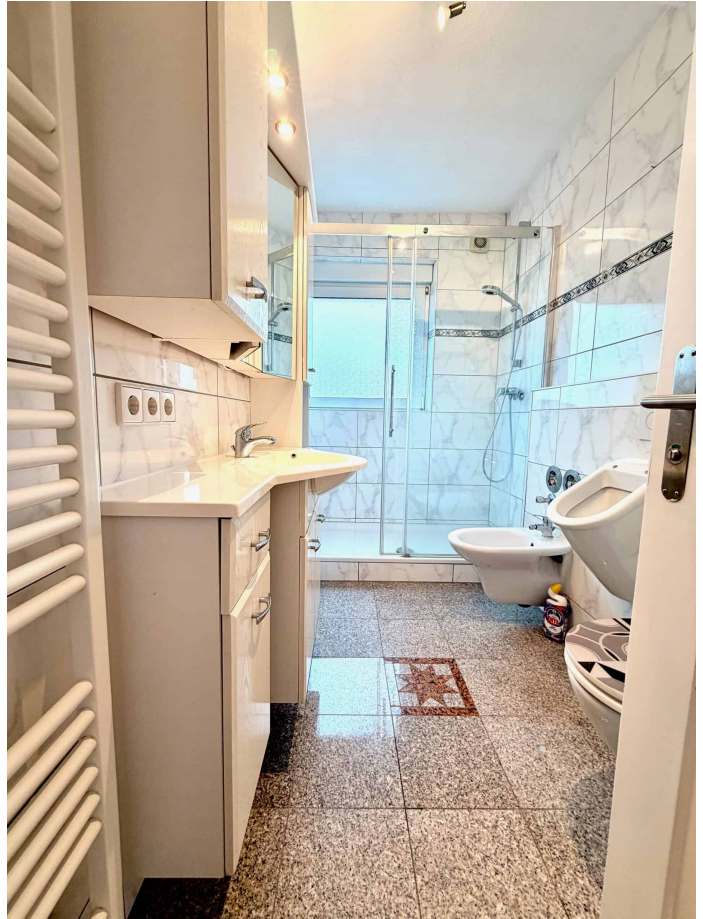
Impressionen















Grundrisse



Kontakt

Michael Ziegler

Deutsche Immobilien Württemberg

Friedrichstraße 37, 70174 Stuttgart

E-Mail **stuttgart@deutsche-immobilien.gmbh**
Telefon **0711 66831-14**
Mobil **0172 9084004**
Fax **0711 66831-24**