



## Charmante 3,5 Zimmer-DG-Wohnung mit ausgebauter Bühne in Bad Cannstatt

<sup>100</sup><sub>1010</sub>  
04 61254ZIM

Objektnr.

 1940

Baujahr

 74 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 3,5

Zimmer

## Die Immobilie

Diese sehr gepflegte 3,5 Zimmer-DG-Wohnung mit ausgebauter Bühne (Nr.4, MEA 209/1000) 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. 603 m² 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 dieser Wohnung beträgt ca. 74m², verteilt auf Flur, Küche, Badezimmer, WC, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer und Balkon. Der ausgebaute Bühnenbereich darüber ist über eine Treppe erreichbar und stellt eine Nutzfläche von ca. 14 m² zur Verfügung.  
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 Tapeten versehen.

Highlight ist sicherlich auch der Westbalkon mit Markise.  
Das Badezimmer ist ausgestattet mit Wanne (integr. Dusche) und Waschbecken. Die Einbauküche ist komplett ausgestattet mit allen elektrischen Geräten. Das separate WC verfügt über ein Pissoir, ein WC und ein WB. In der ausgebauten Bühne befindet sich ein weiteres Waschbecken und WC.  
Abgerundet wird das Angebot durch einen Kellerraum im Untergeschoß und den großen Gemeinschaftsgarten zur Nutzung für die gesamte Gemeinschaft.

## Flächen

|                  |          |
|------------------|----------|
| Wohnfläche       | 74 m²    |
| Nutzfläche       | 14,64 m² |
| Zimmer insgesamt | 3,5      |
| Schlafzimmer     | 2        |
| Badezimmer       | 1        |
| Etagen           | 4        |
| Etage            | 4        |
| Balkone          | 1        |

**Zustand & Erschließung**

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Baujahr               | 1940              |
| Zustand               | vollsanziert      |
| Letzte Modernisierung | 2024              |
| Alter                 | Altbau            |
| Keller                | voll unterkellert |

## Ausstattung

- Gas Zentral Warmwasserversorgung (2024)
- kernsaniert 2004/2005
- Außenwände 30-40cm
- helles Treppenhaus mit schöner Eichenholztreppe
- Kunststofffenster, doppelt isoliert mit Rollläden
- Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
- Tapeten
- Deckenhöhe: 2,32 m
- Westbalkon mit Markise
- Tageslichtbad mit Wanne (integr. Dusche) und Waschbecken
- Einbauküche mit allen elektrischen Großgeräten (auch Waschmaschine)
- separates WC mit Waschbecken und Pissoir
- weiteres WC mit WB im Bühnenbereich
- Kellerraum (Nr.4) im UG
- Rauchmelder und Gegensprechanlage
- Waschmaschinenanschluß in der Küche
- Kabel TV / Hausantenne; Glasfaserkabel
- Hausmeisterservice
- Gemeinschaftsgarten

|                |                           |
|----------------|---------------------------|
| Heizungsart    | <b>Zentralheizung</b>     |
| Bodenbelag     | <b>Fliesen, Parkett</b>   |
| Badausstattung | <b>Badewanne, Fenster</b> |
| Küche          | <b>Einbauküche</b>        |

✓ 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.

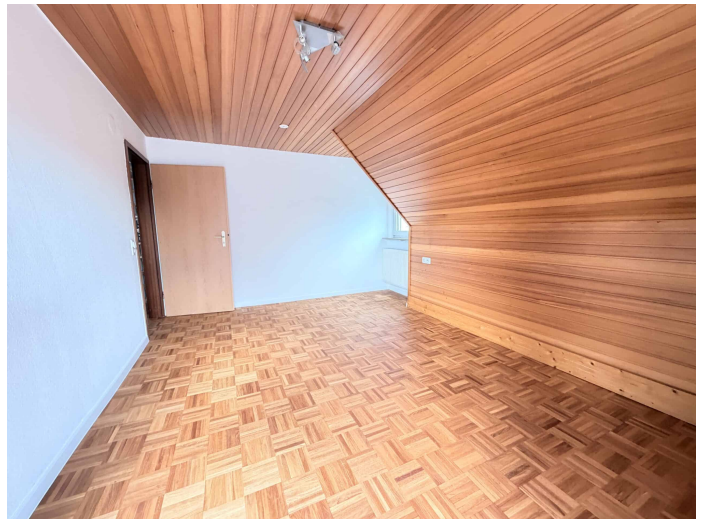
## Preise

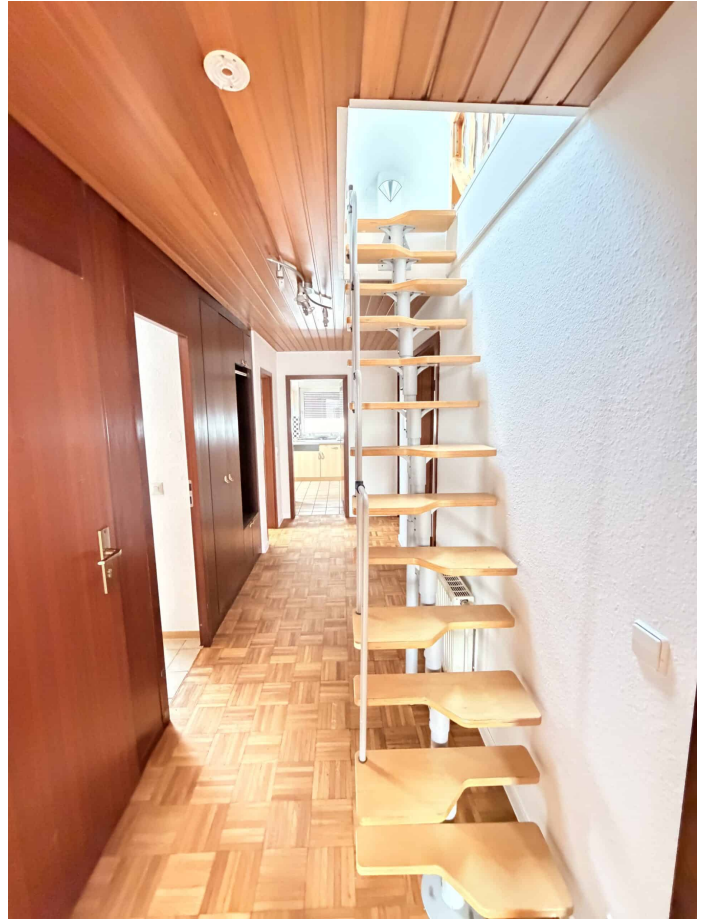
|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Kaufpreis                       | 370.000 €         |
| Preise zuzüglich Mehrwertsteuer | ja                |
| Käuferprovision                 | 2,38% inkl. MwSt. |

## Energieausweis

|                                          |                          |
|------------------------------------------|--------------------------|
| Energieausweis-Art                       | <b>Bedarf</b>            |
| Energieausweis gültig bis                | <b>04.02.2036</b>        |
| Warmwasser im Energieverbrauch enthalten | <b>nein</b>              |
| Endenergiebedarf                         | <b>139,80 kWh/(m²*a)</b> |
| Primärenergieträger                      | <b>Erdgas H</b>          |
| Energieeffizienzklasse                   | <b>E</b>                 |
| Baujahr (Energieausweis)                 | <b>1940</b>              |
| Energieausweis-Ausstellungsdatum         | <b>04.02.2026</b>        |
| Energieausweis-Jahrgang                  | <b>ab Mai 2014</b>       |
| Energieausweis-Gebäudeart                | <b>Wohngebäude</b>       |

## 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**