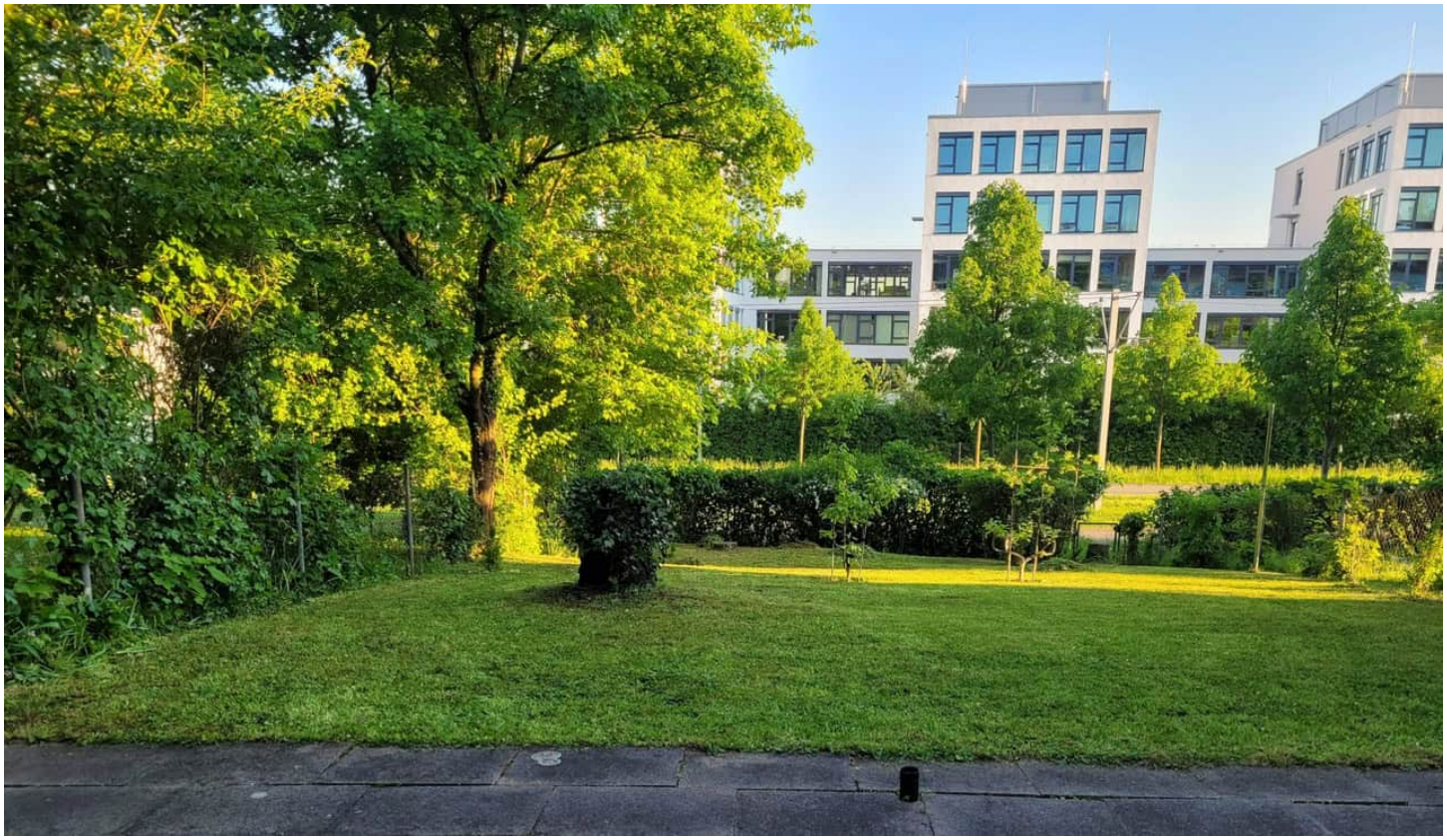
Deutsche Immobilien Württemberg



Gepflegte 3 Zimmer Hochparterre Wohnung mit Balkon und Stellplatz in Bad Cannstatt

61275SLY	1968	80 m²	3
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Zimmer

Die Immobilie

Diese gut geschnittene 3 Zimmer Wohnung (Nr.1, MEA 305/1000) befindet sich im Hochparterre eines 1968 erbauten und 1988 sanierten 4- Familienhauses (Grundstück ca. 404m²). Sie verfügt über Diele, sep. WC, Badezimmer, Küche mit Essbereich, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer/ Büro und Balkon. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 80m². Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen und im Schlafzimmer Vinyl in Holzoptik. Beheizt werden die jeweiligen Einheiten über Nachtspeicheröfen (Strom). Die Fensterrahmen bestehen zum Teil aus Holz, zum Teil aus Kunststoff. Jeweils doppelt isolierte Glasscheiben und Rollläden. Highlight ist sicherlich der schöne Balkon mit Blick in den Garten. Der Balkon ist zugänglich von der Küche, als auch vom Wohnzimmer aus. Der Garten gehört der Gemeinschaft und darf somit von jeder Partei genutzt werden.
Abgerundet wird das Angebot durch 2 Kellerräume, 1 Fahrradraum, einen Trockenraum und den KFZ Stellplatz direkt vor der Haustüre. Die Einheit ist offiziell bis Ende 2026 vermietet und wäre aber bereits ab November beziehbar.

Flächen

Wohnfläche	**80,37 m²**
Zimmer insgesamt	**3**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**
Etagen	**3**
Etage	**1**
Stellplatzart	**Freiplatz**
Außenstellplätze	**1**
Balkone	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1968**
Zustand	**gepflegt**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Verfügbar ab	**01.01.2027**

Ausstattung

- Nachtspeicheröfen (2005, bzw. 2015)
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Kunststofffenster, doppelt isoliert mit Rollläden (2016); Holzfenster, doppelt isoliert mit Rollläden (80er Jahre)
- Fliesenböden; Vinylboden in Holzoptik
- Deckenhöhe 2,45m
- SAT Anschluß (Schüssel vorhanden)
- Südbalkon
- Gemeinschaftsgarten
- Einbauküche mit allen elektrischen Großgeräten (gegen Ablöse an den Mieter 3.000,- (ohne Trockner))
- sep. WC mit Waschbecken
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluß
- Waschmaschine vorhanden
- 2 Kellerräume (Nr.1)
- Trockenraum, Fahrradraum
- KFZ- Stellplatz vor dem Haus
- Kehrwoche
- Hausgeld 233,-/ Monat inkl. Rücklagenzuführung 183,-/ Monat
- Jahresgrundsteuer 311,38
- Rücklagen per 29.12.2025: auf die Wohneinheit 3.659,13

Heizungsart	**Etagenheizung**
Befeuerung	**Elektro**
Bodenbelag	**Fliesen, Kunststoff**
Badausstattung	**Dusche**
Küche	**Einbauküche**

✓ Gartennutzung ✓ Gäste-WC ✓ Kabel/Sat-TV

Lage & Infrastruktur

Birkenäcker ist ein ruhiges und grünes Wohngebiet in Stuttgart-Bad Cannstatt, das vor allem für seine niedrige Bebauung und entspannte Atmosphäre bekannt ist. Es liegt auf einem Hochplateau nahe der Altenburg und dem Burgholzhof. Prägend sind ruhige Straßen mit Reihenhäusern, Gärten und niedrig geschossigen Mehrfamilienhäusern. Dieses Objekt liegt am Ende einer Sackgasse. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden (Römerkastell). Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist perfekt (Stadtbahn U12 und Bus). in wenigen Fahrminuten gelangt man so in die Stuttgarter City. Auch Autobahnen und Bundesstraßen sind schnell erreicht.

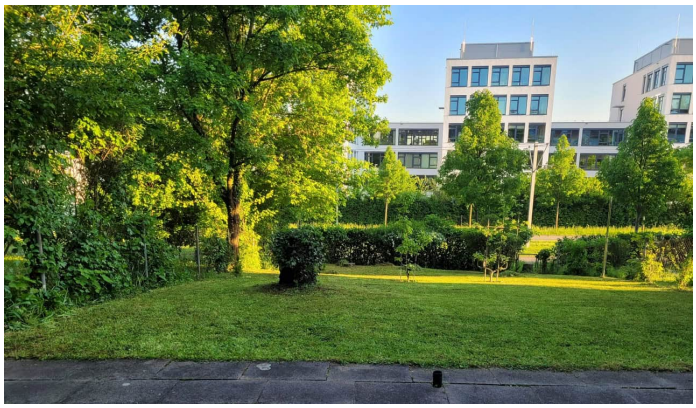
Preise

Kaufpreis	**310.000 €**
Hausgeld	**233 €**
Käuferprovision	**2,75% inkl. MwSt.**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**07.12.2027**
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	**nein**
Endenergiebedarf	**136,80 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Strom**
Energieeffizienzklasse	**E**
Baujahr (Energieausweis)	**1968**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**08.12.2017**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen









Gepflegte 3 Zimmer Hochparterre Wohnung mit Balkon und Stellplatz in Bad Cannstatt









Gepflegte 3 Zimmer Hochparterre Wohnung mit Balkon und Stellplatz in Bad Cannstatt





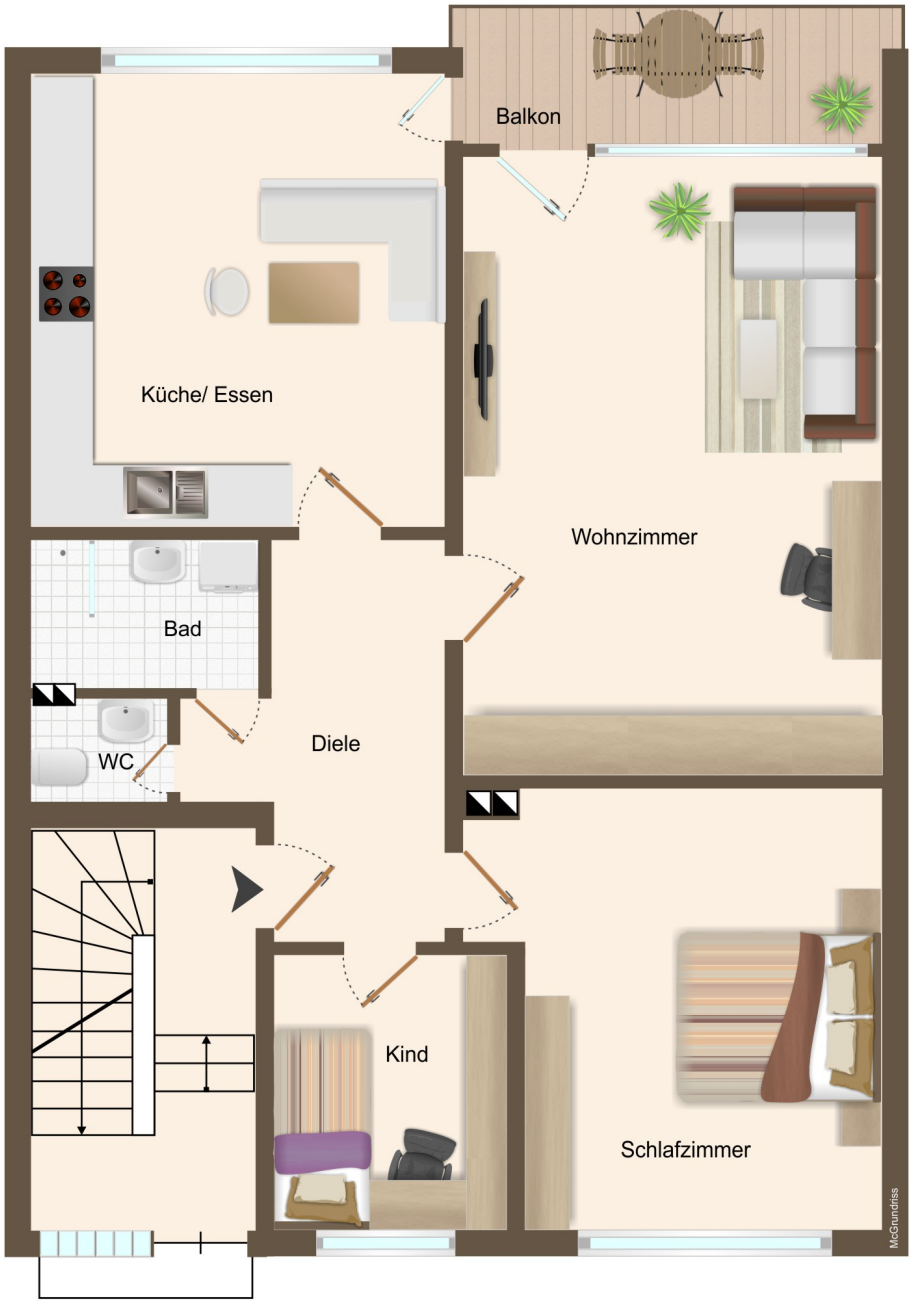




Gepflegte 3 Zimmer Hochparterre Wohnung mit Balkon und Stellplatz in Bad Cannstatt



Grundrisse


Balkon
Küche/ Essen
Wohnzimmer
Bad
WC
Diele
Kind
Schlafzimmer

Kontakt

Yvonne Salzer

Deutsche Immobilien Württemberg

Friedrichstraße 37, 70174 Stuttgart

E-Mail **stuttgart@deutsche-immobilien.gmbh**
Telefon **+49 711 66831-0**
Mobil **+49 172 3261949**
Fax **+49 711 66831-24**