Deutsche Immobilien Württemberg



Gepflegtes 4 Familienhaus in Villengegend von Stuttgart- Bad Cannstatt

61251ZIM	1940	364 m²	603 m²	14
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Diese sehr gepflegte Architektenvilla (Rudolf Jordan) beherbergt 4 Wohneinheiten und 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 wieder erneuert.
Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 364m², verteilt auf 4 Wohneinheiten. Hobbyraum (bzw. Wellness-Appartement und 2.Dachgeschoß wurden wohnwirtschaftlich ausgebaut, zählen aber zur Nutzfläche. Diese beträgt insgesamt ca. 143m²).
Mit Liebe zum Detail und Sanierungsgefühl wurde der charmante Altbau in die Neuzeit geführt. Ein repräsentatives Haus mit moderner Technik für zeitgemäße Ansprüche. Lichtdurchflutete Etagen mit großzügigen Freisitzen, bzw. Balkonen und ein herrlicher Garten für die Gemeinschaft. Dieser ist ausgestattet mit Grillplatz, Sitzbänken, Sonnenmarkise und Brunnen.
Die Einheiten im HG und DG stehen leer (werden im Moment zur Miete angeboten; Mieteinnahmen 3.025,-/Monat). Die Einheiten im EG, OG und Hobbyraum vermietet; Mieteinnahmen 4.136,-/Monat (inkl. Garagen links und rechts).
Das Haus ist bereits aufgeteilt. Teilungserklärung, Aufteilungsplan und 7 Grundbücher (4 Wohnungen, Hobbyraum/ Wellnessappartement und 2 Garagen) liegen bereits vor.
Die Wohnung im HG (Nr.1, MEA 228/1000) verfügt über 3 Zimmer, Bad, Küche, Flur und Terrasse. Die Wohnfläche beträgt ca. 90m². Hier gibt es einen sep. Zugang zur Wohnung.
Die Einheit im EG (Nr.2, MEA 258/1000) verfügt über 4 Zimmer, Flur, Bad, Küche, WC und 2 Balkone. Wohnfläche ca. 100m². Die Einheit im OG (Nr.3, MEA 258/1000) entspricht der Wohnung im EG, also auch ca. 100m² Wohnfläche. Das DG (Nr.4, MEA 209/1000) mit 3,5 Zimmern verfügt über Flur, Balkon, Küche, Bad, WC mit ca. 74m² Wohnfläche. Der ausgebaute Bühnenbereich darüber ist über eine Treppe erreichbar und stellt eine Nutzfläche von ca. 14m² zur Verfügung. Der Hobbyraum (oder Wellnessappartement, Nr.5, MEA 22/1000) befindet sich in einem Nebenbau (unterhalb der Garage) mit sep. Eingang. Darüber eine Einzelgarage (Nr.6, MEA 13/1000) mit angrenzendem Abstellraum. Eine weitere Einzelgarage (Nr.7, MEA 12/1000) befindet sich auf der anderen Seite des Hauses.
Im Kellergeschoß stehen 4 Kellerräume zur Verfügung. Im HG befindet sich noch der Heizungsraum.
Machen Sie sich ein Bild von diesem schönen Haus und vereinbaren gleich einen Besichtigungstermin.

Flächen

Wohnfläche	**364,49 m²**
Grundstücksfläche	**603 m²**
Nutzfläche	**143,41 m²**
Gesamtfläche	**507,9 m²**
Zimmer insgesamt	**14**
Schlafzimmer	**10**
Badezimmer	**5**
Etagen	**4**
Stellplatzart	**Garage**
Garagenstellplätze	**2**
Balkone	**5**
Terrassen	**2**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1940**
Zustand	**gepflegt**
Letzte Modernisierung	**2024**
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
- teilweise Granit/ Stuck/ Ornamente/ Majolika/ Edelputz
- Deckenhöhen: Hobbyraum 2,48m; HG: 2,28m; EG: 2,6m; OG: 2,55m; DG: 2,32m
- Südterrasse im HG, Südbalkone und Nordbalkone im EG und OG, Westbalkon im DG
- (tlw.elek). Markisen an allen Balkonen und Terrassen
- Tageslichtbäder in allen Einheiten
- Einbauküchen in allen Einheiten (tlw. im Mietereigentum)
- sep WCs im EG, OG und DG
- jeweilige Kellerräume im UG
- Heizungsraum mit Waschbecken und WC
- Hobbyraum unter der linken Garage mit Sauna, Whirlpool, Duschbad und Kitchenette
- Rauchmelder und Gegensprechanlagen in allen Einheiten
- Waschmaschinen entweder im Bad oder in der Küche
- 2 Garagen (elek. Tor): Maße:links: Höhe 1,95m, Breite 3m, Tiefe 6m/ rechts: Höhe 2,06m, Breite 2,55m, Tiefe 5,43m
- Kabel TV/ SAT/ Hausantenne; Glasfaserkabel
- Kehrwoche
- Jahres Netto-Kaltmiete: 90.012,- (Staffelmietverträge)
- HG: 1.475,-/ Monat; EG: 1.795,-/ Monat; Garage links: 140,-/ Monat; OG: 1.731,-/ Monat; Hobbyraum: 460,-/ Monat; Garage rechts: 150,-/ Monat; DG: 1.550,-/ Monat
- HG frei, EG, OG, Hobbyraum Garage rechts und links vermietet, DG frei
- Jahresgrundsteuer 2495,41,- (inkl. Niederschlagswasser und Abfall)

Art der Ausstattung	**gehoben**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Befeuerung	**Gas**
Bodenbelag	**Fliesen, Parkett**
Badausstattung	**Dusche, Badewanne, Fenster, Pissoir**
Küche	**Einbauküche**

✓ Gartennutzung ✓ Kabel/Sat-TV ✓ Sauna

Lage & Infrastruktur

In einem gewachsenem, beliebten und ruhigen Wohngebiet. 30er Zone. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung verfügbar und schnell erreicht.
Bad Cannstatt ist der einwohnerstärkste und älteste Stadtbezirk der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart. Es liegt beiderseits des Neckars und wurde bereits in der Römerzeit gegründet. Ca. 72.000 Einwohner.
Bad Cannstatt ist mit den Bundesstraßen 10 (Karlsruhe–Stuttgart–Ulm) und 14 (Nürnberg–Stuttgart–Stockach) gut in das Stuttgarter Straßensystem eingefügt.
Im Schienenverkehr spielt der Bahnhof Stuttgart-Bad Cannstatt eine große Rolle, hier trifft die Remsbahn aus Richtung Schorndorf und Aalen mit der Filstalbahn aus Richtung Plochingen und Ulm zusammen. Nicht nur der Regionalverkehr hält hier, auch der Nahverkehr mit den S-Bahnlinien S 1 (Kirchheim (Teck) – Neckarpark – Hauptbahnhof – Vaihingen – Herrenberg), S 2 (Schorndorf – Hauptbahnhof – Vaihingen – Flughafen – Filderstadt), S 3 (Backnang – Hauptbahnhof – Vaihingen – Flughafen) und die Sonderlinie S 11 (Neckarpark – Hauptbahnhof – Vaihingen – Herrenberg) im Stuttgarter S-Bahnnetz.
Mit den Bahnhöfen Nürnberger Straße sowie Sommerrain hat Bad Cannstatt zwei weitere Haltepunkte der S-Bahn. Auf der Bahnstrecke Stuttgart-Untertürkheim – Kornwestheim befindet sich der Regionalbahnhalt Ebitzweg, ein zweiter eher unbekannter Haltepunkt.
Weiter durchqueren die Stadtbahnlinien 1, 2, 11, 12, 13, 14, 16 und 19 Bad Cannstatt oder enden dort.

Preise

Kaufpreis	**1.890.000 €**
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	**ja**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt.**
Mieteinnahmen/Jahr	**90.012 €**
Soll-Mieteinnahmen/Jahr	**90.012 €**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**25.01.2036**
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	**nein**
Endenergiebedarf	**139,80 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Gas**
Energieeffizienzklasse	**E**
Baujahr (Energieausweis)	**1940**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**25.01.2026**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen



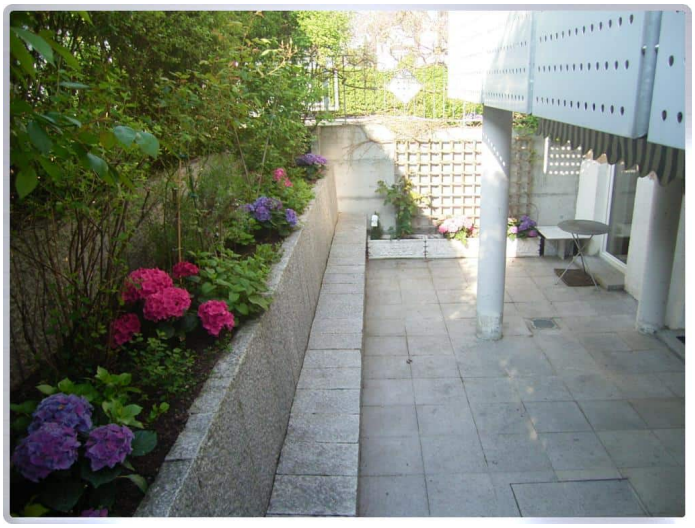






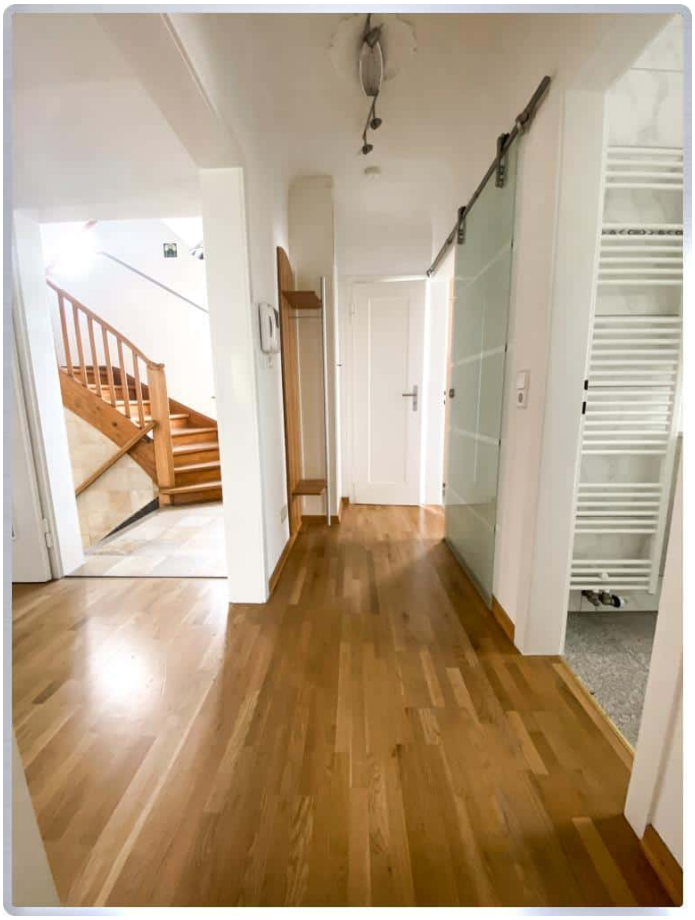
Gepflegtes 4 Familienhaus in Villengegend von Stuttgart- Bad Cannstatt

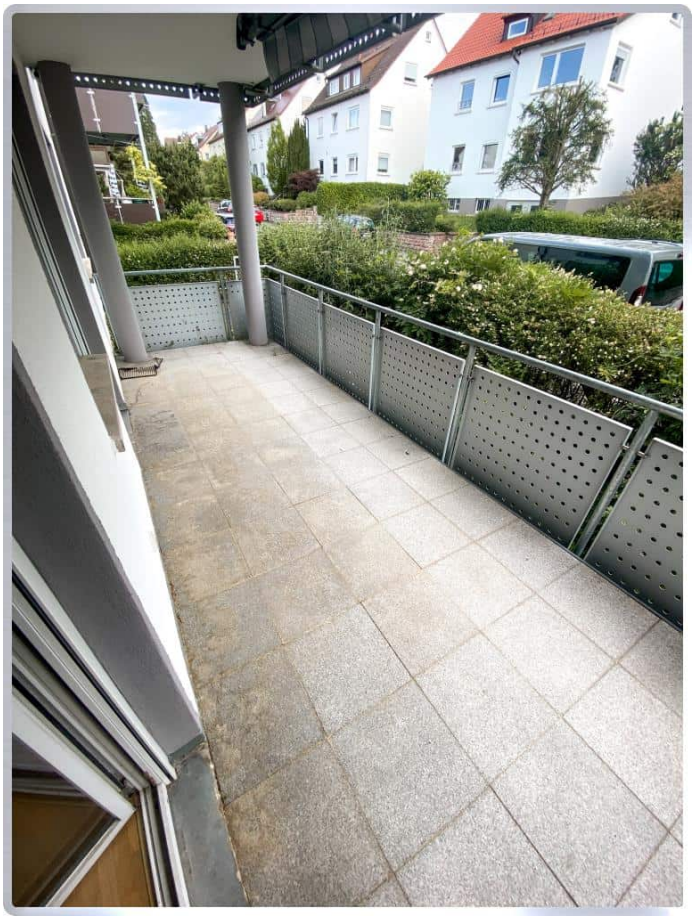












Gepflegtes 4 Familienhaus in Villengegend von Stuttgart- Bad Cannstatt





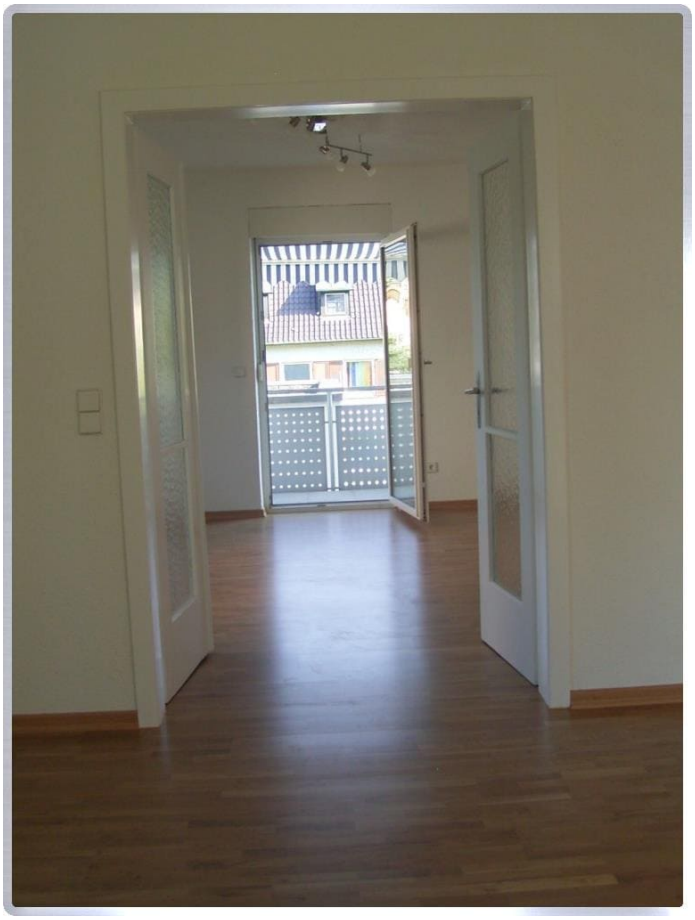




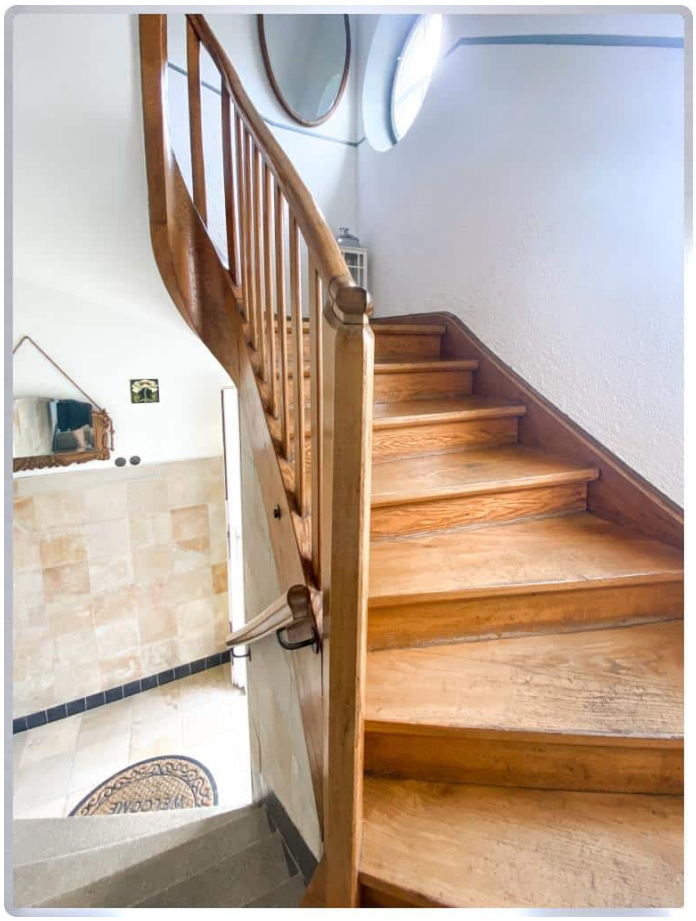




Gepflegtes 4 Familienhaus in Villengegend von Stuttgart- Bad Cannstatt







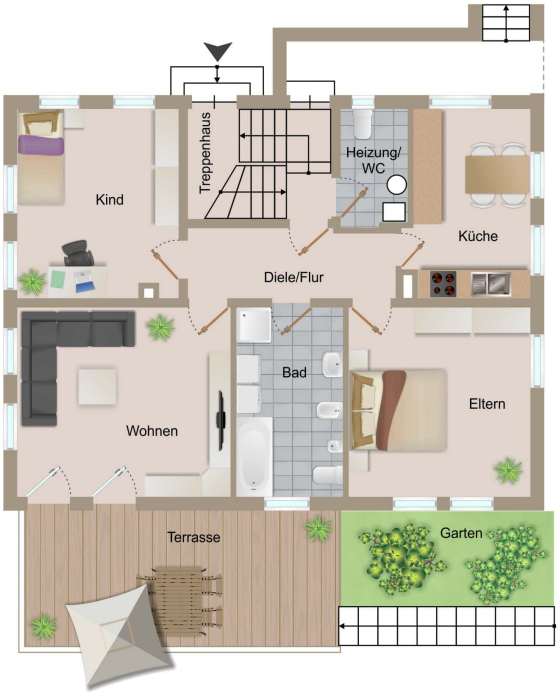








Grundrisse


Kind
Treppenhaus
Heizung/
WC
Küche
Diele/Flur
Bad
Eltern
Wohnen
Terrasse
Garten


Küche
Bad
Schlafzimmer
WC
Balkon
Treppenhaus
Diele/Flur
Kinderzimmer
Essen
Wohnzimmer
Balkon


WC
Bad
Kind
Küche
Balkon
Flur
Schlafen
Wohnen
Essen


Terrasse
Hobbyraum/Wellness/Appartement
Bad
Sauna

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**