



Gepflegtes 4 Familienhaus in Villengegend von Stuttgart- Bad Cannstatt

 61251ZIM

Objektnr.

 1940

Baujahr

 364 m²

Wohnfläche

 603 m²

Grundstücksfläche

 14

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 ausgebauter 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
Befuerung	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 Regionalbahnhof Ebitzweg, ein zweiter eher unbekannter Haltepunkt.

Weiter durchqueren die Stadtbahnlinien 1, 2, 11, 12, 13, 14, 16 und 19 Bad Cannstatt oder enden dort.

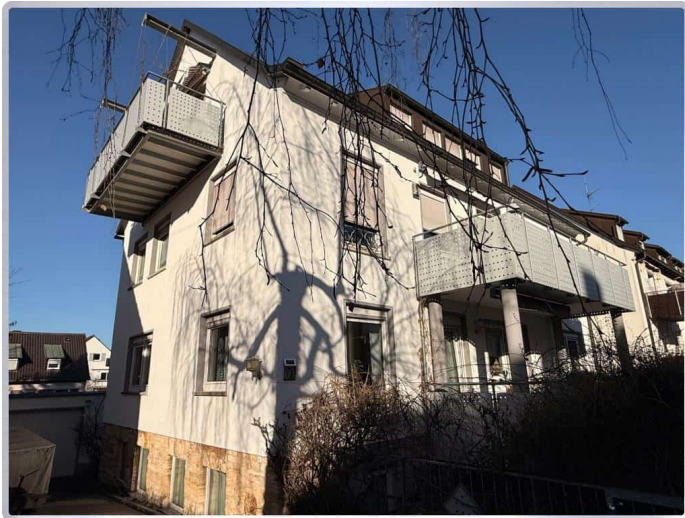
Preise

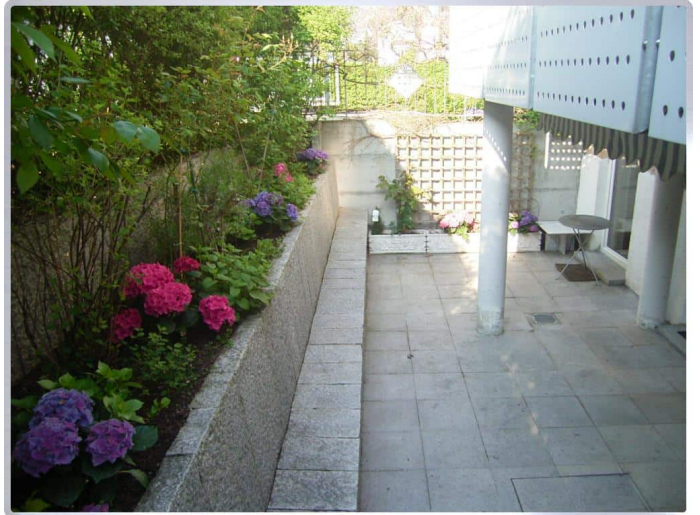
Kaufpreis	1.890.000 €
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Mieteinnahmen/Jahr	90.012 €
Soll-Mieteinnahmen/Jahr	90.012 €

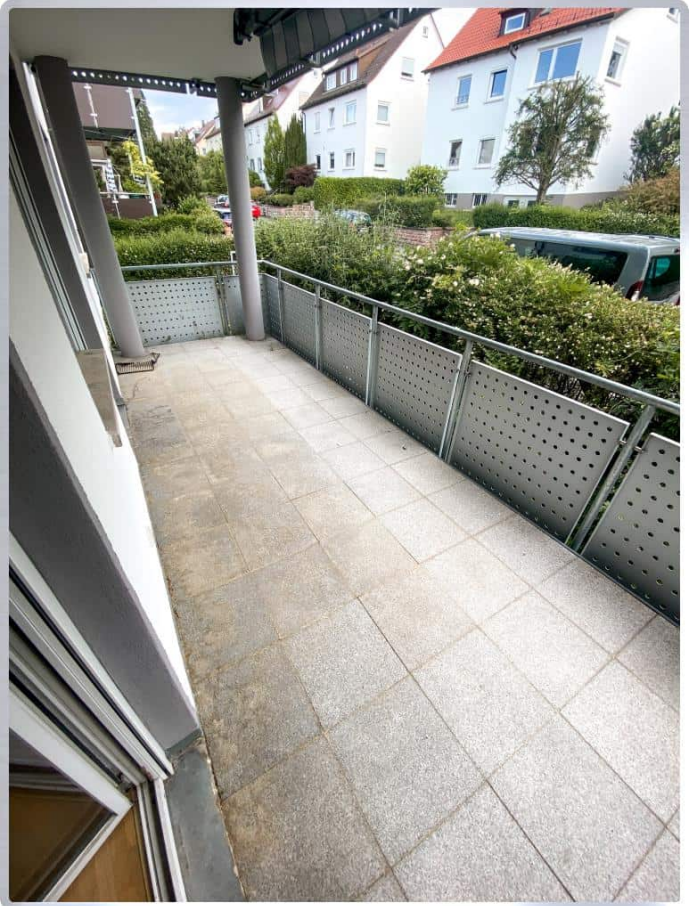
Energieausweis

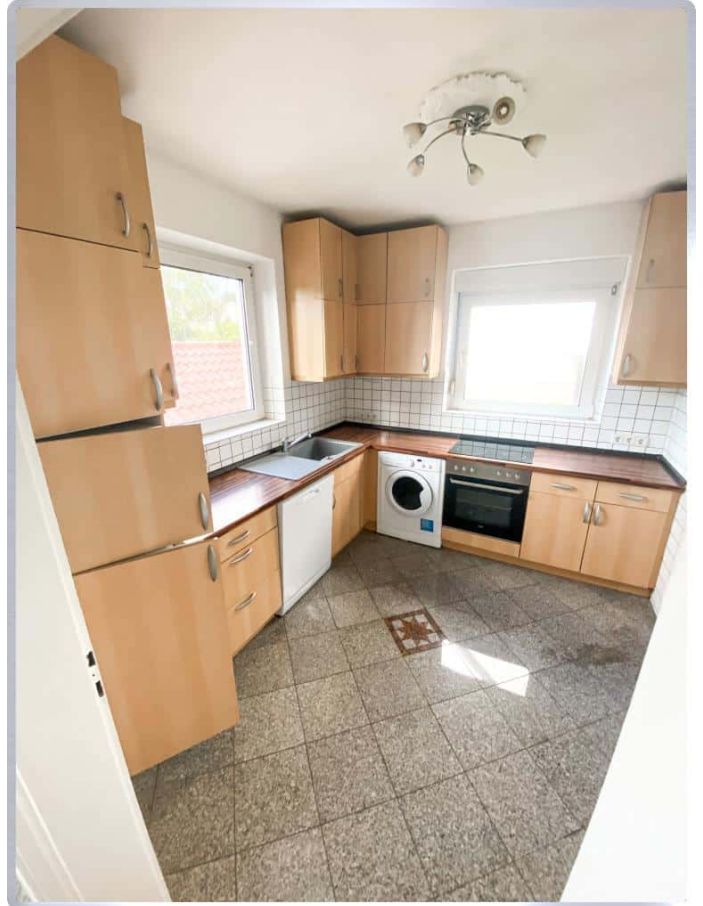
Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	25.01.2036
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	nein
Endenergiebedarf	139,80 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr (Energieausweis)	1940
Energieausweis-Ausstellungsdatum	25.01.2026
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014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

Impressionen



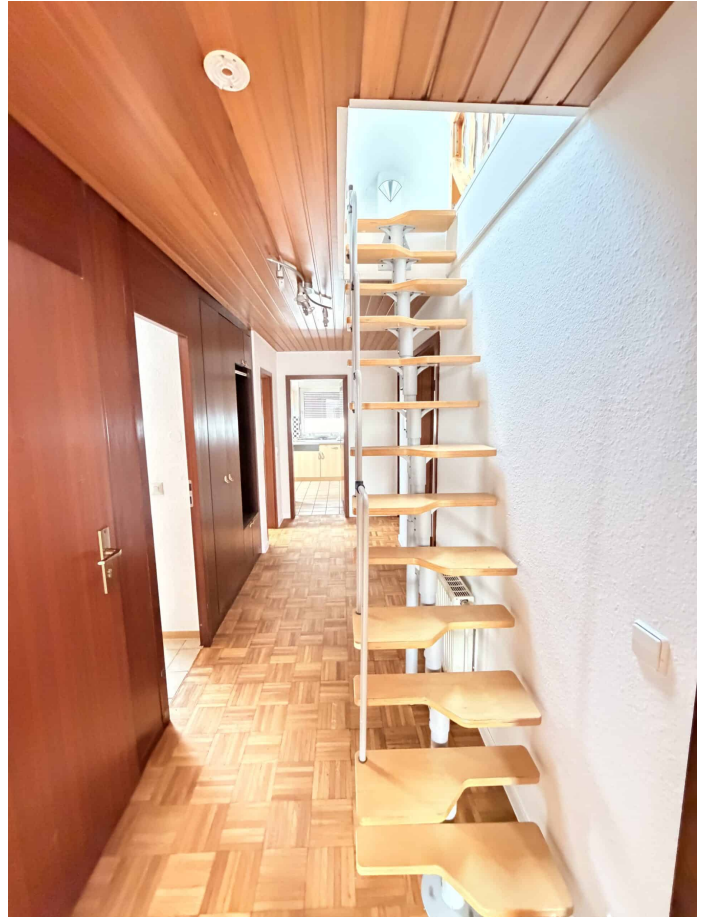
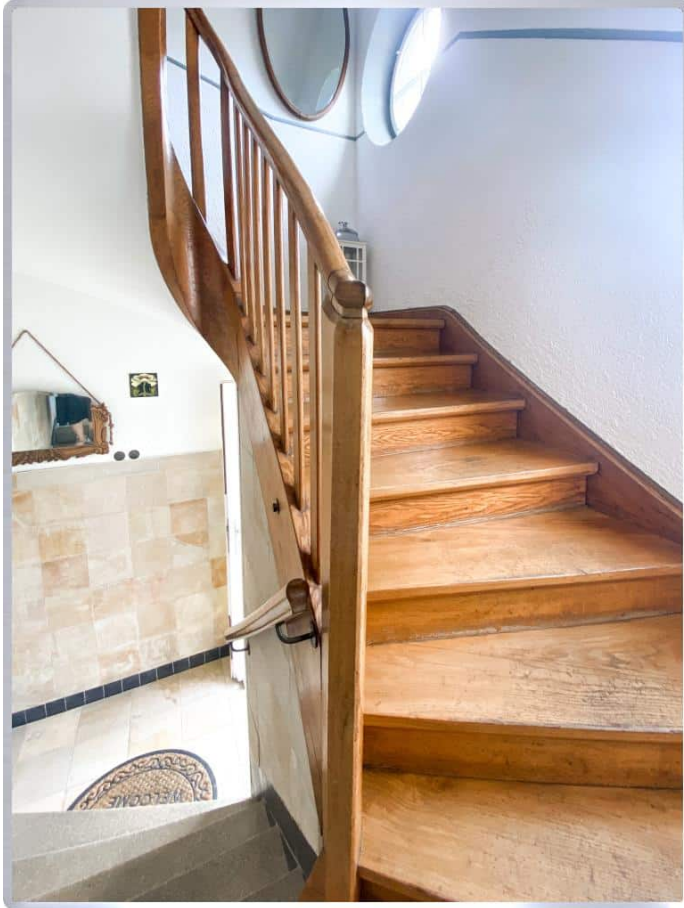






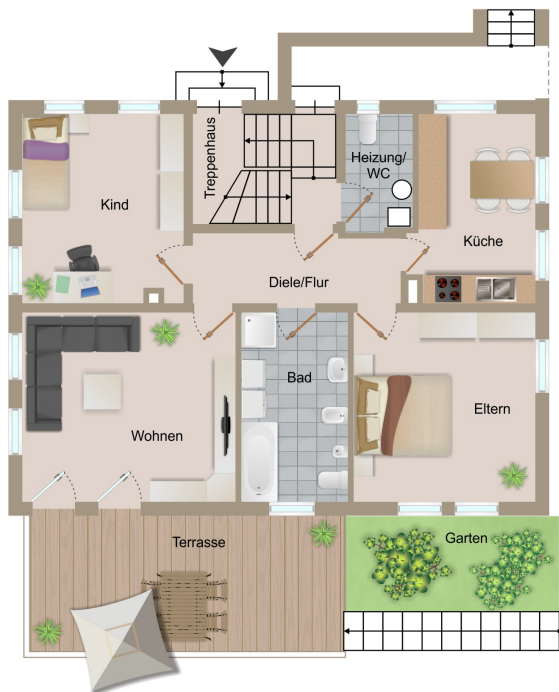








Grundrisse





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**