



Großzügige Ladenfläche mit Nebenräumen in Stuttgart-Ost

 51209ZIM

Objektnr.

 1954

Baujahr

 440 m²

Gesamtfläche

 339 m²

Grundstücksfläche

Die Immobilie

Diese gut geschnittene Ladenfläche (Nr.1, MEA 309/1000) befindet sich im Erdgeschoß dieses 1954 erbauten Wohn- und Geschäftshauses. Das Grundstück verfügt über ca. 339m². Die Ladenfläche im EG verfügt über ca. 212m² zzgl. einem Lager mit ca. 6m². Platz für eine kleine Teeküche (7m²) ist ebenfalls vorhanden. Angrenzend und direkt begehbar befindet sich eine Garage (Nr.3, MEA 11/1000), die aber inzwischen aufgrund der engen Hofzufahrt nur als Lager genutzt werden darf (ca. 35m² Fläche). Diese ist direkt zugänglich aus dem hinteren Bereich der Ladenfläche. Die gesamte Nutzfläche beträgt somit ca. 440m². Die reine Ladenfläche ca. 225m². Im Untergeschoß befinden weitere Lagerräume und drei Toiletten (ca. 180m² Fläche). Zwei Lagereinheiten nebst einer Toilette sind vermietet (435,-/ Monat). Die Einheit im EG ist gefliest. Beheizt wird die Einheit über eine eigene Gastherme. Die Einheit wurde frisch renoviert und befindet sich in ordentlichem Zustand.

Flächen

Grundstücksfläche	339 m²
Nutzfläche	215 m²
Lagerfläche	215 m²
Verkaufsfläche	225 m²
Gesamtfläche	440 m²
Etagen	5
Etage	EG

Zustand & Erschließung

Baujahr	1954
Zustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	2025

Ausstattung

- Gas Etagenheizung (1998)
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Fassade 2010 gestrichen
- Dach 2010 erneuert
- Aluminiumfensterrahmen
- Deckenhöhe 2,91m, abgehängte Decken mit integr. Lampen
- Eingangstüre gesichert mit elek. Rollläden
- Hausmeisterservice
- Fliesenböden
- zwei Markisen auf ganzer Front der Schaufensterflächen
- Hausgeld: 484,-/ Monat inkl. 266,67 Rücklagenzuführung
- Jahresgrundsteuer 539,14 Müll und Restmüll 569,40 1108,54,-/ Jahr
- Rücklagen zum 31.12.2025: auf die Einheiten 13 14.327,01,-
- Lagerflächen UG teilweise vermietet seit 1999, bzw. 2017 kleines Lager für 125 NK 8,-, bzw. großes Lager 310 pauschal Strom

Art der Ausstattung	Standard
Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Bodenbelag	Fliesen

Lage & Infrastruktur

Stuttgart-Ost ist einer der fünf inneren Stadtbezirke der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart. Er liegt zwischen dem Bezirk Stuttgart-Mitte und dem Neckarufer gegenüber von Bad Cannstatt.

Der Stadtbezirk besteht aus den älteren Stadtgebieten Berg, Gablenberg, Gaisburg und Ostheim sowie den neueren Stadtteilen Frauenkopf, Stöckach, Uhlandshöhe und Gänsheide. Ca. 50000 Einwohner.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Umfeld vorhanden und schnell erreicht.

Die Bundesstraße 14 (Cannstatter Straße) zwischen der Innenstadt und Bad Cannstatt streift den bewohnten Teil des Stadtbezirks und trennt ihn – insbesondere den Stöckach – vom Unteren Schlossgarten, der ebenfalls zum Stadtbezirk gehört. Die Bundesstraße 10 (Uferstraße) führt vom Pragsattel nach Esslingen und trennt dabei den Stadtbezirk vom Neckar, an den er eigentlich angrenzt.

Durch die Stadtteile Stöckach, Ostheim und Gaisburg führen auf unterschiedlichen Strecken die Stadtbahnlinien U4 (Hölderlinplatz – Untertürkheim) und die U9 (Botnang – Hedelfingen). Außerdem führt die U15 (Stammheim – Heumaden) durch den Stadtteil Gänsheide.

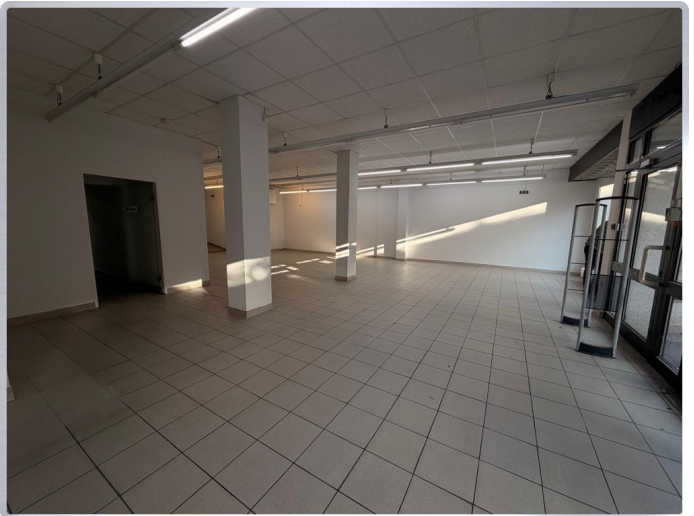
Preise

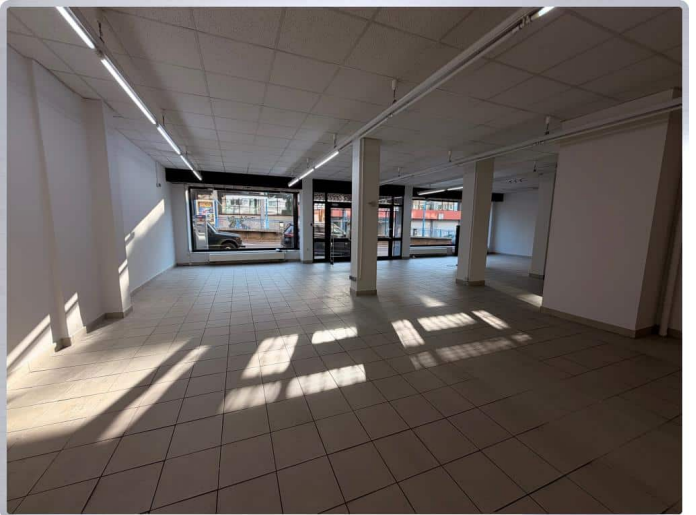
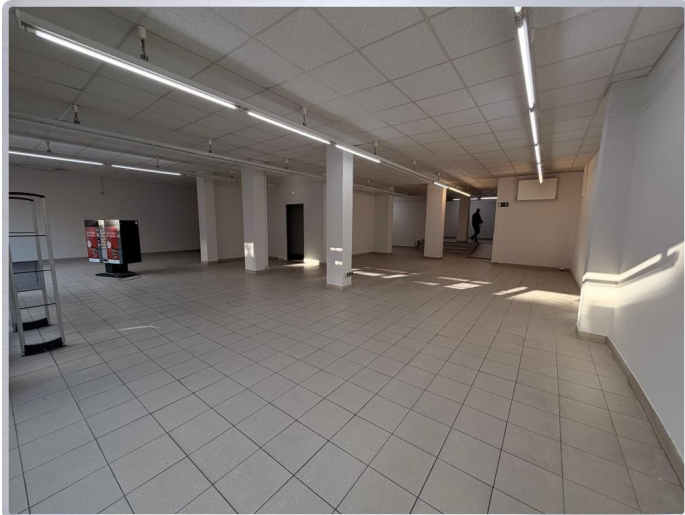
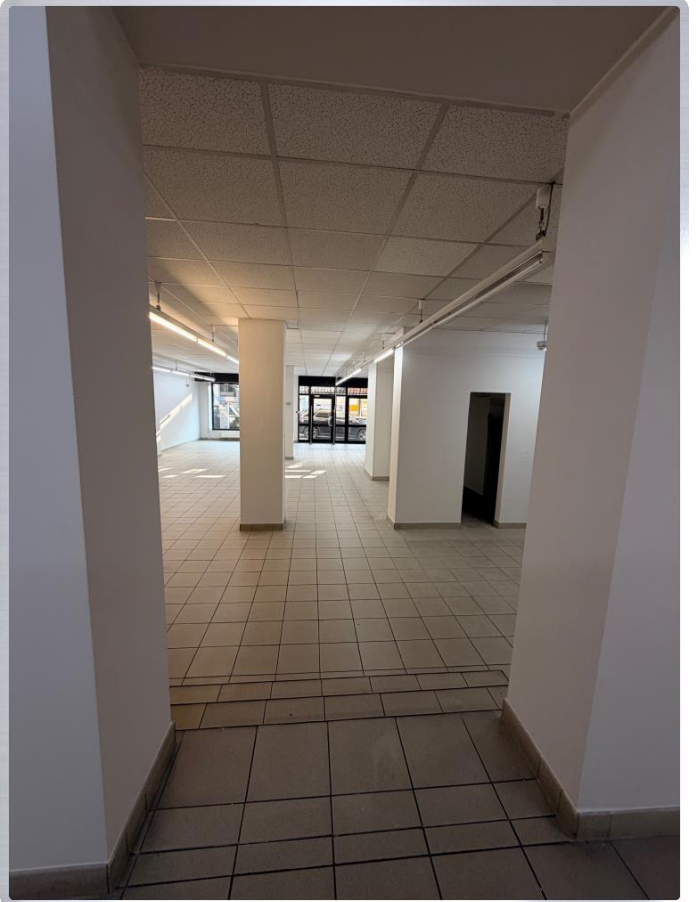
Kaufpreis	360.000 €
Hausgeld	484 €
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.

Energieausweis

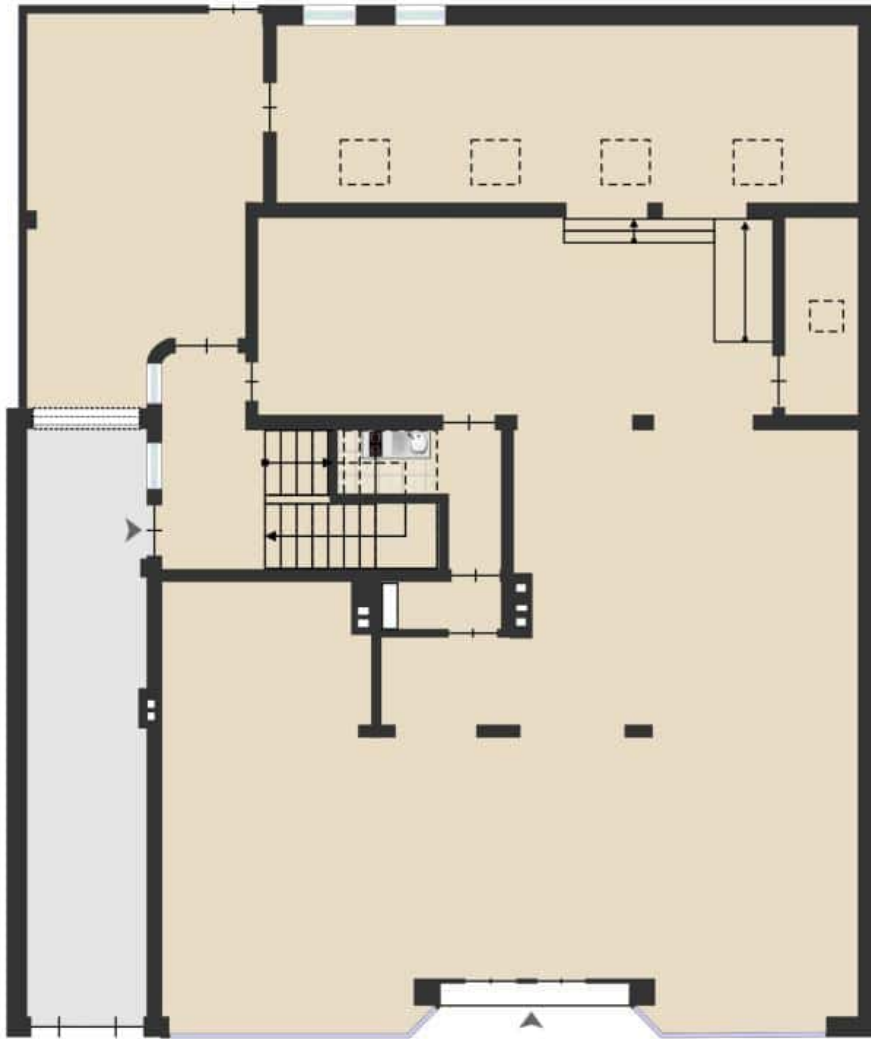
Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	04.04.2029
Primärenergieträger	Gas
Heizenergieverbrauchskennwert	180 kWh/(m²*a)
Energieausweis-Ausstellungsdatum	04.04.2019
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Nichtwohngebäude

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**