Deutsche Immobilien Württemberg



Gut vermietete Gewerbeeinheit in Bad Cannstatt

61255ZIM	1940	38 m²
Objektnr.	Baujahr	Bürofläche

Die Immobilie

Diese kleine Gewerbeeinheit (Nr. 5, MEA 22/1000) befindet sich in einem Nebenbau (unterhalb der Garage) mit separatem Eingang. Die von Rudolf Jordan erbaute Architektenvilla beherbergt 4 Wohneinheiten und 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. Mit Liebe zum Detail und Sanierungsgefühl wurde der charmante Altbau in die Neuzeit geführt. Ein repräsentatives Haus mit moderner Technik für zeitgemäße Ansprüche. Die Gas Heizung wurde z.B. erst im Jahr 2024 erneuert.
Die Nutzfläche dieser Einheit beträgt ca. 37m² und ist seit November 2021 als Studio für Maniküre genutzt (Kaltmiete 460,--). Ausgestattet ist diese Einheit mit einem Duschbad, Whirlpool, Sauna und Kitchenette.

Flächen

Bürofläche	**37,57 m²**
Etagen	**4**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1940**
Zustand	**vollsaniert**
Letzte Modernisierung	**2024**

Ausstattung

- Gas Zentral Warmwasserversorgung (2024)
- kernsaniert 2004/2005
- Außenwände 30-40cm
- Kunststofffenster, doppelt isoliert mit Rollläden
- separater Eingang
- Bodenbeläge: Fliesen
- Tapeten
- Deckenhöhe: 2,48 m
- Sauna und Whirlpool
- Duschbad
- Kitchenette
- Rauchmelder und Gegensprechanlage
- Kabel TV / Hausantenne; Glasfaserkabel
- Hausmeisterservice

Heizungsart	**Zentralheizung**
Bodenbelag	**Fliesen**

✓ Teeküche

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	**120.000 €**
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	**ja**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Mieteinnahmen/Jahr	**5.520 €**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**15.03.2036**
Primärenergieträger	**Erdgas H**
Stromverbrauchskennwert	**139,80 kWh/(m²*a)**
Heizenergieverbrauchskennwert	**158,50 kWh/(m²*a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Baujahr (Energieausweis)	**2024**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**16.03.2026**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Nichtwohngebäude**

Impressionen









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**