



Schöne 3,5 Zimmer Altbau Erdgeschoßwohnung mit Garage in Stuttgart- Ost

¹⁰⁰₁₀₁₀₀₄ 61260SLY

Objektnr.

 1932

Baujahr

 91 m²

Wohnfläche

 4

Zimmer

Die Immobilie

Diese schöne und gepflegte 3,5 Zimmer Erdgeschoßwohnung (Nr.1, MEA 312/2000) befindet sich in einem 1932 erbauten 3 Familienhauses. Es wurde als Doppelhaushälfte konzipiert und ist somit an ein weiteres 3- Familienhaus angebaut. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 245m². Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 91m². Diese verteilen sich auf Flur, Badezimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Balkon und Terrasse.

Das Haus wurde bereits renoviert. Fassade, Dach, Fenster, Wasser- und Elektroleitungen wurden vor ca. 10 Jahren erneuert. Die Gastherme in dieser Wohnung ist allerdings noch älteren Baujahrs.

Die Ausstattung der Wohnung ist geschmackvoll und dezent gehalten. Die Bodenbeläge bestehen aus Parkett, Laminat und Granit. Die Wände sind mit Putz versehen. Die Einbauküche ist modern und hochwertig. Inklusive Granitarbeitsplatte, Induktionskochfeld und Abluftesse. Kleiner Essbereich. Charmante Aufteilung der Räumlichkeiten. Insbesondere das Wohn- und Esszimmer. Diese sind durch Flügeltüren voneinander getrennt. Ein Nord-West Balkon schließt am Esszimmer an, die Süd-West Terrasse am Wohnzimmer. Ein kleiner, tiefer liegender Gartenanteil ist über die Terrasse und ein paar Treppenstufen erreichbar. Ein Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken und WC ist ebenfalls vorhanden. Im Bad befindet sich die Gastherme. Abgerundet wird das Angebot durch eine Waschküche, ein Kellerabteil und einen Gewölbekeller. Und durch einen ca. 17m² großen Hobbyraum mit Fenster, Heizung und Waschbecken. Hier liegt Parkettboden. Und eine Einzelgarage steht ebenfalls zur Verfügung. Machen Sie sich ein Bild von dieser schönen Wohnung und vereinbaren einen Besichtigungstermin..es lohnt sich!

Flächen

Wohnfläche	91,15 m²
Zimmer insgesamt	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etagen	3
Etage	EG
Stellplatzart	Garage
Garagenstellplätze	1
Balkone	1
Terrassen	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1932
Zustand	renoviert
Alter	Altbau
Keller	voll unterkellert

Ausstattung

- Gas Etagen Therme
- Kunststofffenster, doppelt isoliert (ca. 10 Jahre alt) mit Rollläden
- Parkett-, Laminat- und Granitböden
- Deckenhöhe ca. 2,6m
- Einbauküche mit alln elek. Geräten (Granitarbeitsplatte, Induktionskochfeld, Abluftesse)
- Gegensprechanlage
- Hausmeisterservice
- Nord- Ost Balkon
- Süd-West Terrasse mit kleinem Garten
- SAT Schüssel
- Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC
- Waschküche
- Gewölbekeller (Nr.4)
- 1 Kellerabteil mit Fenster (Nr.4)
- gr. Hobbyraum (ca. 17m²) mit Waschbecken, Heizung und Tageslicht (Nr.4)
- Einzelgarage mit Strom und Wasser (Höhe 1,80m; Tiefe 4,87m; Breite 2,65m)
- Jahresgrundsteuer 138,63 (Bescheid 2023)
- Hausgeld: 175,- (ohne Rücklagenzuführung, diese ist 2026 ausgesetzt)
- Rücklagen zum 31.12.2024: auf die Einheit 4.622,35; per 30.1.2026: 1.059,52

Heizungsart	Etagenheizung
Bodenbelag	Parkett, Laminat, Granit
Badausstattung	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche

- ✓ Gartennutzung
- ✓ Kabel/Sat-TV
- ✓ Wasch-/Trockenraum

Lage & Infrastruktur

Die Gänsheide ist ein Stadtteil im Stuttgarter Stadtbezirk Ost, und bedeckt die Hochfläche zwischen der Uhlandshöhe und der Geroksrue (südlicher Verlauf). Mit den Stadtteilen Gaisburg, Berg, Gablenberg, Ostheim, Frauenkopf, Stöckach und Uhlandshöhe bildet sie seit 2001 den inneren Stadtbezirk Stuttgart-Ost. Die Gänsheide gehört zu den renommierten Gegenden Stuttgarts, nicht zuletzt weil sich bereits 1901 mit der Gänsheidevereinigung eine Organisation gebildet hatte, die es sich zur Aufgabe gemacht hatte, zugunsten eines noblen Villenquartiers Großsiedlungsbauten strikt zu verhindern.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist perfekt. Die Stadtbahnhaltestelle (U15) liegt in unmittelbarer Nähe. In wenigen Fahrminuten sind Sie so in der Stuttgarter City. Auch auf der Autobahnen (A8 und A81) sind Sie schnell, der Flughafen ist in wenigen Fahrminuten erreicht. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten vorhanden.

Preise

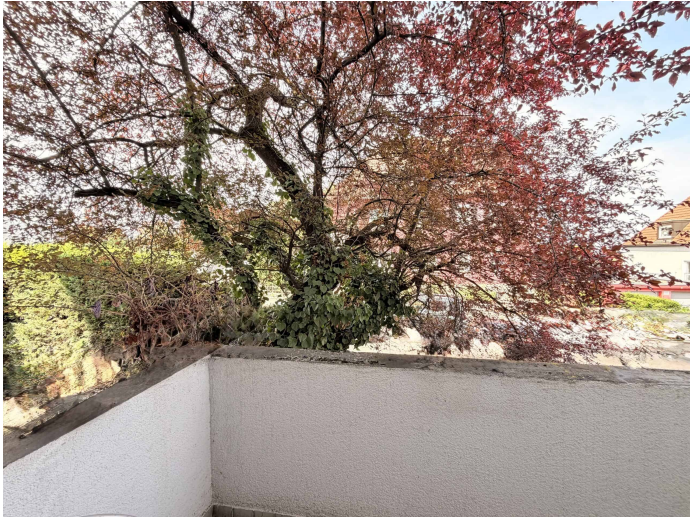
Kaufpreis	649.000 €
Hausgeld	175 €
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	ja
Käuferprovision	2,5% inkl. MwSt.

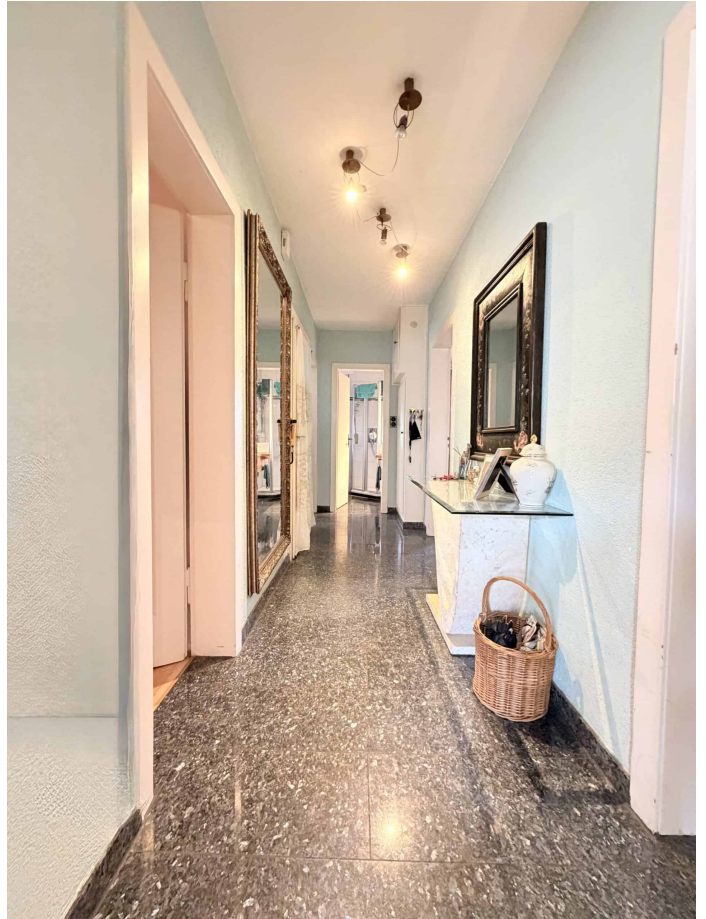
Energieausweis

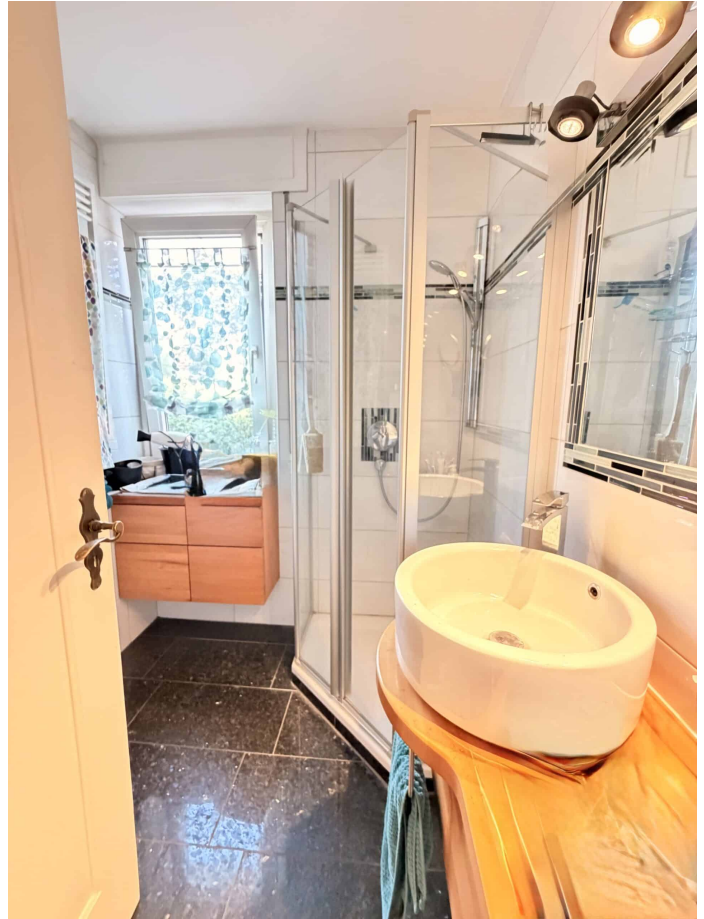
Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	23.01.2036
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	nein
Endenergiebedarf	119,30 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Erdgas H
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr (Energieausweis)	1932
Energieausweis-Ausstellungsdatum	24.01.2026
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen



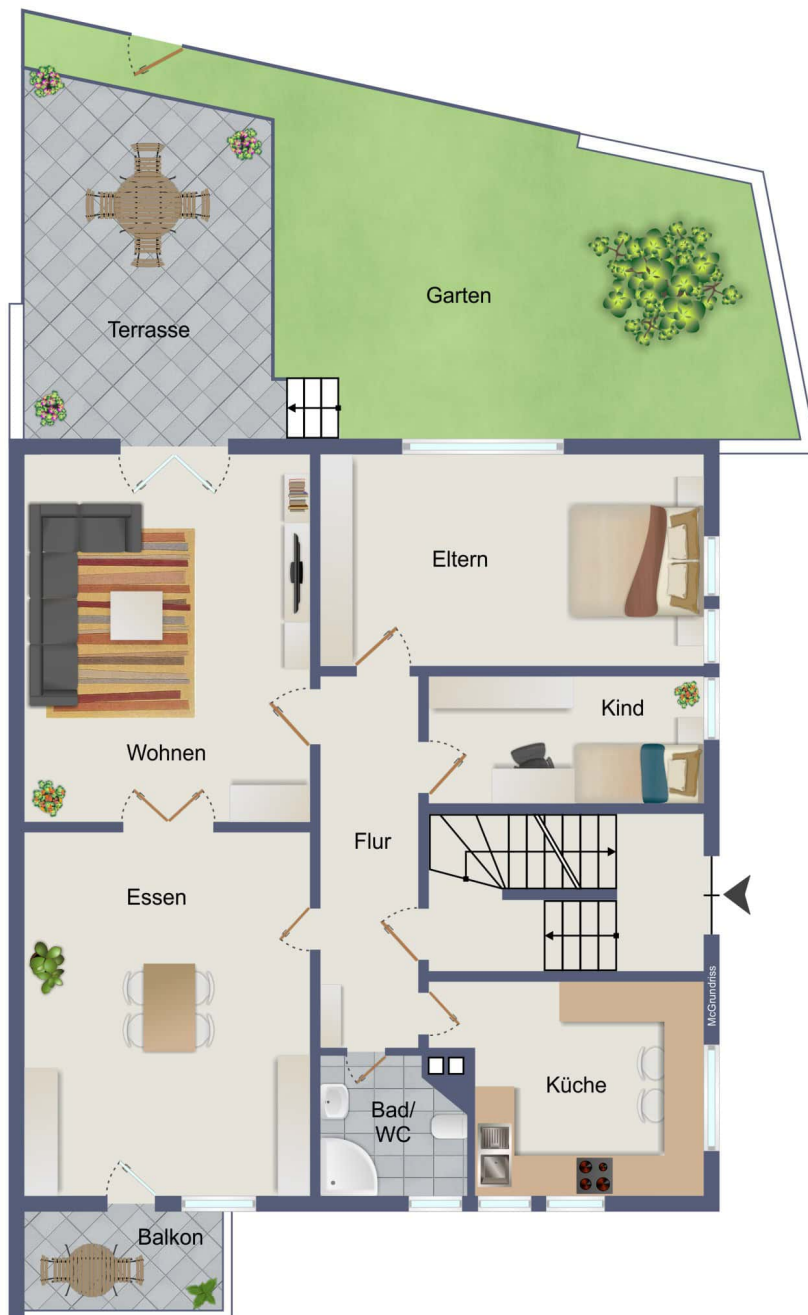








Grundrisse



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**