

Stuttgart – Bad Cannstatt

# \* Vollaustgestattete Dachgeschoss-Maisonette am Neckar \*

Objektnummer: 25081004



KAUFPREIS: 154.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 29 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25081004   |
| Wohnfläche   | ca. 29 m²  |
| Dachform     | Satteldach |
| Etage        | 4          |
| Zimmer       | 1.5        |
| Schlafzimmer | 1          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1903       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 154.800 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Dachgeschoss                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 36 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Einbauküche                                                               |

Objektnummer: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergieverbrauch         | 108.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.05.2029     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 1903           |

Objektnummer: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

[www.von-poll.com/stuttgart](http://www.von-poll.com/stuttgart)

Objektnummer: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Ein erster Eindruck

In sehr zentraler Lage von Stuttgart-Bad Cannstatt befindet sich diese gepflegte und reizende Dachgeschossmaisonette mit hochwertigen und zeitlosen Schreiner-Einbaumöbeln. Die erste Ebene gestaltet sich sehr offen mit dem Wohn- und Essbereich, der hellen Diele und einer halboffenen Küche. Nur das Tageslichtbad mit Badewanne und WC hat eine Türe. Insgesamt stehen hier ca. 28,6 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Die zweite Ebene, welche sich als Galerie zum Wohnraum öffnet, wird über eine platzsparende Einschubtreppe erreicht. Auf einer Grundfläche von über 16 Quadratmetern gibt es reichlich Platz für einen offenen Schlafbereich. Neben einem Selbstbezug ist auch eine Vermietung als vollmöbliert und ausgestattetes Apartment für ca. 1.150 € / Monat inklusive Nebenkosten (= warm) denkbar. Haushaltsgegenstände wie Küchenausstattung, Besteck und Geschirr sowie ein kleines Sofa und ein Bett sind schon vorhanden und im Kaufpreis enthalten.

Objektnummer: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Ausstattung und Details

- Boden: pflegeleichtes Korklaminat
- 2-fach Holzfenster mit Rollläden
- Tageslichtbad mit Wanne, Duschabtrennung aus Glas, WC und Waschbecken
- Einbauküche mit Spüle, Herd, Backofen und Kühlschrank
- Einbaumöbel von Schreinerhand (2014):
  - \_ Garderoben- / Kleiderschrank
  - \_ freistehende Kommode
  - \_ Wohnzimmerkommoden (6,2 Meter)
  - \_ Kommode / Schrank auf Schlafebene
- Haushaltsgegenstände wie Küchenausstattung, Geschirr, Besteck, Mülleimer, Sofa, Kleinmöbel und Bett mit Matratze
- Kellerabteil
- gemeinschaftliche Münzwaschmaschine im Keller

Objektnummer: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Neckarvorstadt gehört dem Stuttgarter Stadtbezirk Bad Cannstatt an. Aufgrund seiner guten Infrastruktur zählt er zu den attraktiven Wohnlagen Cannstatts und zieht immer mehr Bewohner an. Von Cafés, Restaurants, Bars und Kneipen bis hin zu dem Neckarufer hat dieser Stadtteil noch viele weitere Freizeitmöglichkeiten. Die „Wilhelma“, der zoologische-botanische Garten Bad Cannstatts, ist ein beliebter Ort an dem Leute aus ganz Deutschland gerne ihre Freizeit verbringen. Besonders sehenswert ist auch der Rosensteinpark mit dem Schloss Rosenstein. Dies ist ein beliebter Treffpunkt zum Picknicken, Entspannen, Spazieren und ideal für erholsame Ruhepausen im Grünen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheken und mehrere Kindergärten und Schulen befinden sich direkt vor Ort und in den benachbarten Stadtteilen. Bad Cannstatt ist bekannt für den Cannstatter Wasen, die Mercedes-Benz-Arena, die Hans-Martin-Schleyer-Halle und die Porschearena. Weitere Sehenswürdigkeiten wie das Stadtmuseum und der Kurpark befinden sich ebenfalls in Bad Cannstatt. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch mehrere Stadtbahnhaltestellen gegeben. Die Linien, die hier verkehren, ermöglichen es in kürzester Zeit den Hauptbahnhof, den Flughafen und die Innenstadt unkompliziert und schnell zu erreichen.

Objektnummer: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 108.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25081004 - 70376 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 Stuttgart  
E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)