

Stuttgart - Münster

# Mehrfamilienhaus mit Potenzial – ideal für Anleger & Eigennutzer

Objektnummer: KQ174



**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 162 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## Auf einen Blick

|               |                           |                            |   |
|---------------|---------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer  | KQ174                     | Kaufpreis                  | 495.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 163 m <sup>2</sup>    | Haustyp                    | Mehrfamilienhaus  |
| Dachform      | Satteldach                | Provision                  | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | 11.05.2026                | Modernisierung / Sanierung | 2022  |
| Zimmer        | 7                         | Zustand der Immobilie      | modernisiert  |
| Schlafzimmer  | 3                         | Bauweise                   | Massiv  |
| Badezimmer    | 3                         | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |
| Baujahr       | 1961                      |                            |   |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |                            |   |

Objektnummer: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 239.07 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.04.2036     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2021           |

Objektnummer: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN

VON POLL  
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

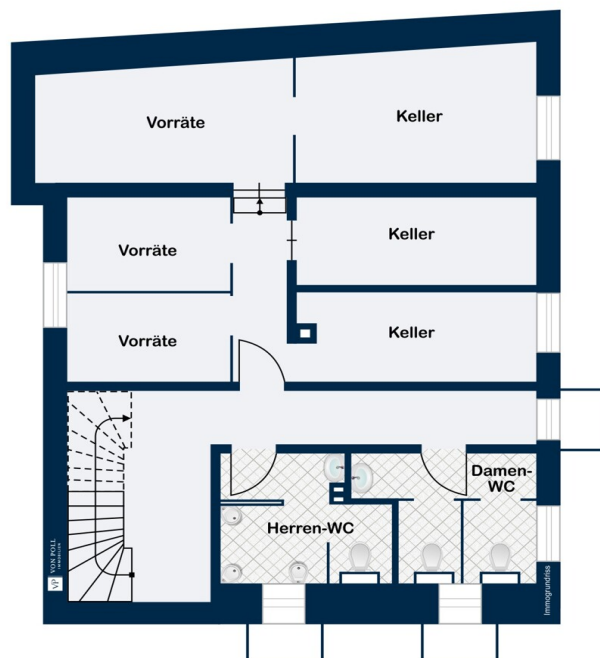
VP

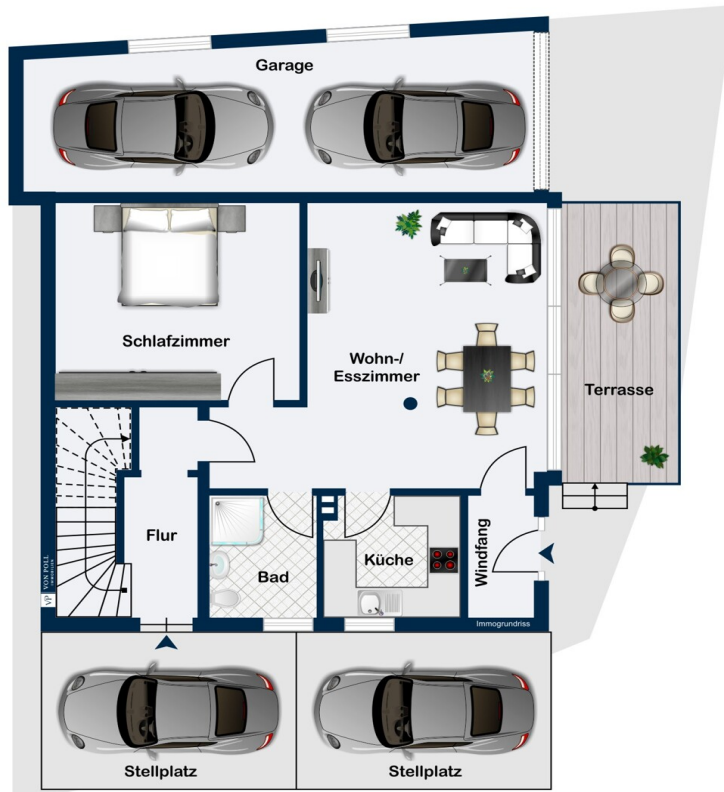
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

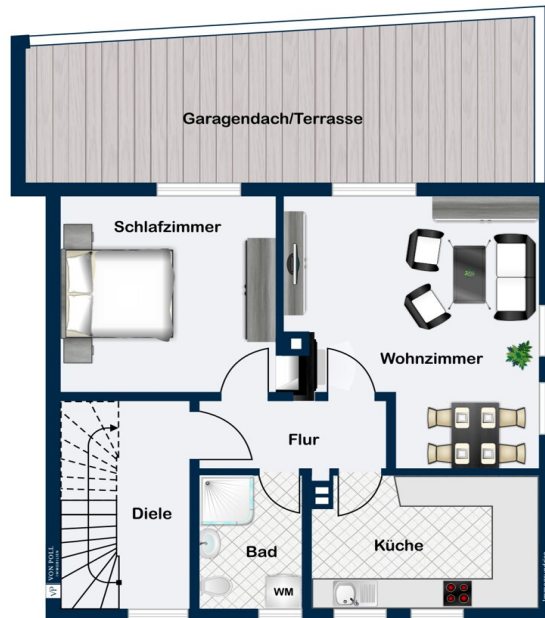
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

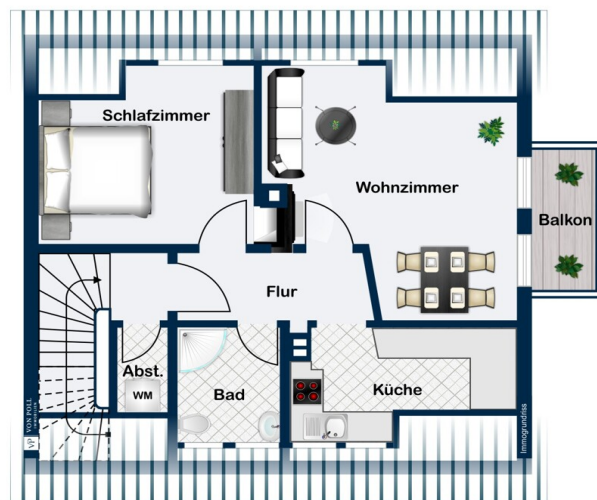
Objektnummer: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte 3-Parteienhaus überzeugt durch eine gelungene Kombination aus bereits umfangreich modernisierten Wohneinheiten und zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Die Immobilie umfasst insgesamt drei separate Wohneinheiten und eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit dem Wunsch nach zusätzlicher Vermietung oder Mehrgenerationenwohnen. Eine rechtliche Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Teilungserklärung) wurde bislang nicht vorgenommen, sodass das Objekt aktuell als Gesamtimmobilie veräußert wird.

Im Erdgeschoss befindet sich eine gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 58,0 m<sup>2</sup> und direktem Zugang zur Terrasse. Die Einheit wurde im Jahr 2006 von einer gewerblichen Nutzung in Wohnraum umgewandelt; eine entsprechende Baugenehmigung liegt hierfür vor. Das 1. Obergeschoss bietet eine ca. 60,7 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung, die insbesondere durch die großzügige Dachterrasse und die hellen Wohnverhältnisse überzeugt. Beide Einheiten präsentieren sich in einem sehr gepflegten und modernisierten Zustand.

Das Dachgeschoss umfasst eine weitere 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 45,0 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eigenem Balkon. Diese Einheit befindet sich aktuell in einem renovierungs- bzw. fertigstellungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine attraktive Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum individuell zu gestalten und den Gesamtwert der Immobilie nachhaltig zu steigern.

In den vergangenen Jahren wurden bereits zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde die Fassade im Jahr 2017 neu gestrichen, die Bäder im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss im Jahr 2020/2021 vollständig saniert und im Erdgeschoss eine neue Einbauküche eingebaut. Die Gas-Zentralheizung wurde 2021 erneuert, während die Küche im 1. Obergeschoss bereits 2020 modernisiert wurde. Weitere wichtige Maßnahmen wie der Austausch der Fenster im Jahr 2007, die Sanierung des Badezimmers im Dachgeschoss sowie die Erneuerung der Elektrik inklusive Leitungen und Sicherungskästen im Jahr 2005 unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie und schaffen eine solide technische Basis.

Abgerundet wird das Angebot durch eine große Garage direkt am Haus sowie einen geräumigen Keller mit mehreren Lagerräumen und viel Stauraum. Die ruhige und verkehrsarme Lage sorgt zusätzlich für eine angenehme Wohnatmosphäre und macht die Immobilie sowohl für Mieter als auch Eigennutzer besonders attraktiv.

**Insgesamt handelt es sich um eine vielseitige Immobilie mit solider Substanz, attraktiven Außenflächen wie Terrasse, Dachterrasse und Balkon sowie weiterem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss – eine hervorragende Gelegenheit für alle, die Wert auf eine nachhaltige Investition mit Entwicklungsperspektive legen.**

**Objektnummer: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster**

## **Ausstattung und Details**

**Sanierungen/Renovierungen:**

**Neue Einbauküche EG 2022**

**Neue Gas-Zentralheizung 2021**

**Bäder komplett saniert im EG und OG 2020/2021**

**Neue Einbauküche OG 2020**

**Fassade neu gestrichen 2017**

**Fenster im ganzen Haus getauscht 2007**

**Bad komplett saniert DG 2006**

**Elektroleitungen und Sicherungskästen 2005**

**Highlights:**

**Große Garage**

**Zwei PKW-Stellplätze**

**Große Dachterrasse im 1. Obergeschoss**

**Vieles bereits saniert (Heizung, Elektrik, Bäder, Küchen und Fenster)**

**Verkehrsruhige Lage**

**Objektnummer: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster**

## **Alles zum Standort**

Der Stadtteil 70376 in Stuttgart vereint die Vorzüge einer lebendigen Metropole mit einer stabilen wirtschaftlichen Basis und einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis. Als Landeshauptstadt Baden-Württembergs bietet Stuttgart nicht nur eine exzellente Infrastruktur, sondern auch eine hohe Lebensqualität, die Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld garantiert. Die vielfältige Geschäftswelt und das breit gefächerte Dienstleistungsangebot schaffen eine verlässliche Grundlage für ein harmonisches Zusammenleben und eine nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien.

Im Herzen von Stuttgart Münster, einem Stadtteil mit rund 28.100 Einwohnern, erleben Familien eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Ruhe. Die überschaubare Bevölkerungsdichte und das ausgewogene Altersbild schaffen eine freundliche und sichere Nachbarschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die Nähe zu wirtschaftlich bedeutenden Nachbargebieten sorgt zudem für eine gute Anbindung und vielfältige Möglichkeiten für Beruf und Freizeit.

Für Familien besonders attraktiv ist die hervorragende Infrastruktur im Bereich Bildung und Gesundheit. Kindergärten und Schulen, wie die Elise von König-Schule, sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine breite Palette an Bildungsangeboten von der frühkindlichen Betreuung bis zur weiterführenden Schule. Ebenso sind zahlreiche Arztpraxen, Apotheken und Pflegeeinrichtungen in unmittelbarer Nähe vorhanden, die eine umfassende medizinische Versorgung gewährleisten. Die fußläufig erreichbaren Parks, Spielplätze und Sportanlagen laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und fördern die gesunde Entwicklung der Kinder. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Umfeld mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die S-Bahn-Station Münster Rathaus in nur 2 Minuten Fußweg, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Diese Lage in Stuttgart Münster bietet Familien ein ideales Umfeld, das Sicherheit, Gemeinschaft und Lebensfreude in perfekter Harmonie vereint – ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können.

**Objektnummer: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Ralph Schenkel**

---

**Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart**

**Tel.: +49 711 - 24 83 749 0**

**E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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