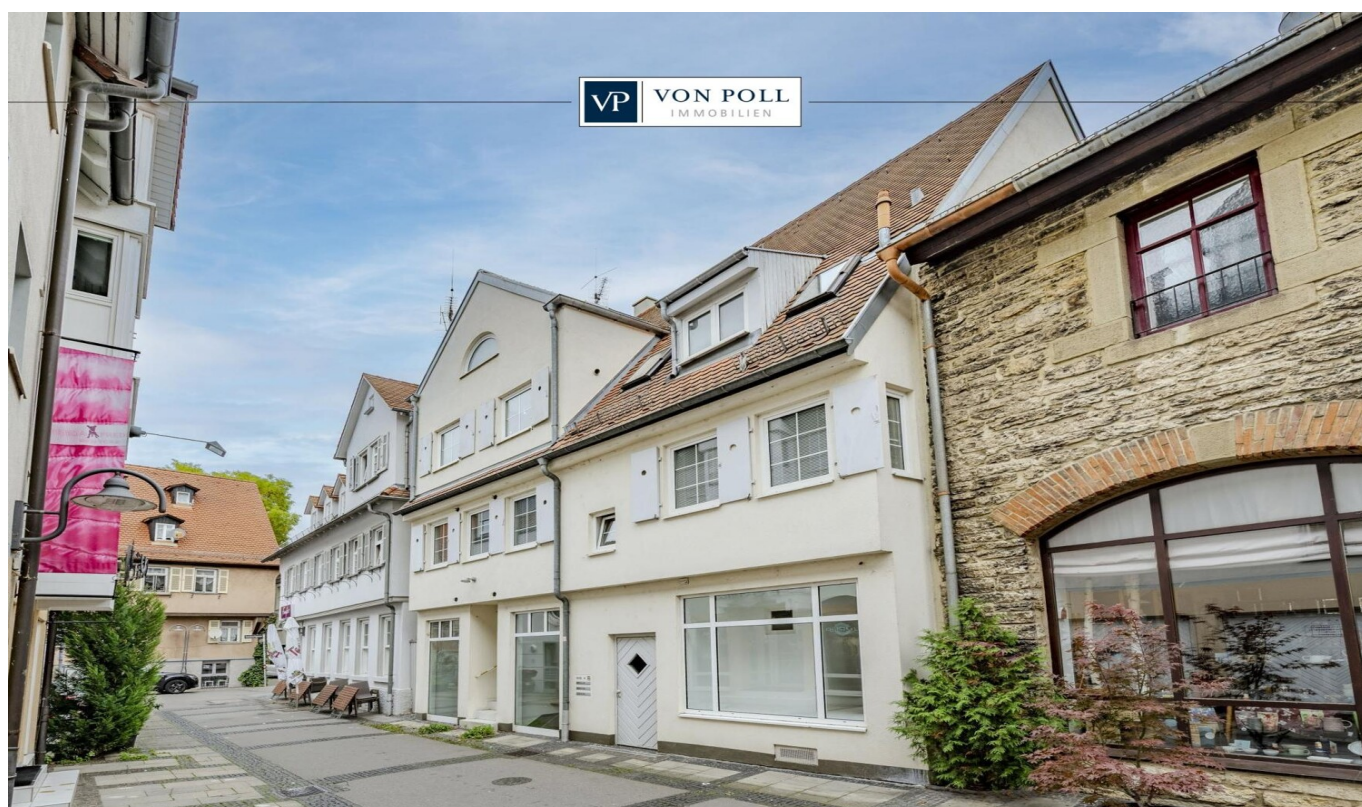


Stuttgart – Bad Cannstatt

## Prime location, strong prospects – your investment with a future

*Property ID: 25081030*



**PURCHASE PRICE: 698.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105,46 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 98 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25081030                  |
| Living Space         | ca. 105,46 m <sup>2</sup> |
| Rooms                | 8                         |
| Bathrooms            | 2                         |
| Year of construction | 1985                      |

|                     |                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price      | 698.000 EUR                                                               |
| Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Construction method | Solid                                                                     |
| Usable Space        | ca. 31 m <sup>2</sup>                                                     |
| Commercial space    | ca. 61.95 m <sup>2</sup>                                                  |
| Rentable space      | ca. 268 m <sup>2</sup>                                                    |
| Equipment           | Terrace, Balcony                                                          |

Property ID: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Energy Data

|                    |                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Type of heating    | Single-storey heating system                                                |
| Power Source       | Gas                                                                         |
| Energy information | At the time of preparing the document, no energy certificate was available. |

Property ID: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## The property



Property ID: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## The property



Property ID: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## The property



Property ID: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## The property



Property ID: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## The property



Property ID: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## The property



Property ID: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

Property ID: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## A first impression

This prestigious residential and commercial building is situated in a prime location! The strong economic environment and excellent local infrastructure offer ideal conditions for a sustainable and stable investment. Desirable property sizes, a solid construction year, and a well-maintained overall condition with no deferred maintenance provide a reliable foundation for a secure investment with potential. The ground floor and basement were originally designed as a photography studio and most recently used as retail space. Approximately 94 m<sup>2</sup> of retail and ancillary space, including a terrace, are available here. The first floor comprises an office unit of approximately 69 m<sup>2</sup> with a balcony. A very attractive, currently rented maisonette apartment of approximately 105 m<sup>2</sup>, also with a balcony, extends across the first and second attic floors. The well-designed floor plan allows for an ideal combination of living and working under one roof. The energy performance certificate is currently being prepared. Further information can be found in our detailed brochure. Simply submit an inquiry. An energy performance certificate is currently being prepared and will be available for viewing. I look forward to hearing from you!

Property ID: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## All about the location

Bad Cannstatt, der größte und zugleich vielfältigste Stadtbezirk Stuttgarts, liegt im Nordosten der Landeshauptstadt und vereint Tradition, Innovation und Lebensqualität. Zahlreiche Mercedes-Sterne zeugen von der industriellen und technisch geprägten Geschichte des Stadtbezirks, während der Blick auf die umliegenden Weinberge fast schon mediterranes Flair aufkommen lässt.

Es gibt Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle: In der charmanten Fußgängerzone, auf dem Wochenmarkt oder im Cannstatter Carré finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Beim Bummel über den Marktplatz trifft man Nachbarn und hält ein „Schwätzle“ oder genießt in der Sonne einen frisch gerösteten Kaffee.

Am Wochenende laden der weitläufige Rosensteinpark, die Travertinhöhe mit ihrem herrlichen Ausblick über das Neckartal oder ein Besuch in der Wilhelma zu entspannten Stunden ein. Sport- und Fußballfans fiebern in der Mercedes-Benz-Arena mit dem VfB Stuttgart mit, während Kinder auf dem Abenteuerspielplatz Neckarine ihren Spaß haben.

Abends locken urige Weinstuben, ausgezeichnete Restaurants und gemütliche Biergärten. Alternativ können Sie Freunde am Stuttgarter Stadtstrand oder in den trendigen Bars des Bezirks treffen. Wer sich lieber sportlich betätigt, joggt entlang des Neckars, schlendert durch den Kurpark oder entspannt in einem der traditionsreichen Mineralbäder.

Auch beruflich bietet Bad Cannstatt beste Perspektiven. Zahlreiche namhafte Unternehmen und Konzerne sind hier oder in den angrenzenden Stadtteilen ansässig. Dank der hervorragenden Anbindung erreichen Sie Ihr Büro bequem mit dem E-Bike, der U-Bahn oder mit dem Auto über die B10 und die B14 in wenigen Minuten.

Property ID: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Other information

Es liegt ein Energieausweis zur Besichtigung vor.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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