

**Stuttgart - Ost**

# **Energetisch modernisiertes Mehrfamilienhaus mit Panoramablick – ideal für Anleger und Eigennutzer**

***Número da propriedade: 25081017***



**PREÇO DE COMPRA: 877.000 EUR • ÁREA: ca. 210 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 428 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25081017                                |
| Área                   | ca. 210 m <sup>2</sup>                  |
| Disponibilidade        | 09.07.2026                              |
| Quartos                | 10                                      |
| Quartos                | 5                                       |
| Casas de banho         | 4                                       |
| Ano de construção      | 1937                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 877.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Moradia multifamiliar                                                     |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2023                                                                      |
| Móveis                      | Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida                        |

Número da propriedade: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## Dados energéticos

|                                   |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante |
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve              |
| Certificado Energético válido até | 26.03.2035                    |
| Aquecimento                       | Gás                           |

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Procura final de energia                                 | 132.30 kWh/m²a           |
| Classificação energética                                 | E                        |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1937                     |

Número da propriedade: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## O imóvel





Número da propriedade: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## O imóvel





Número da propriedade: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## O imóvel





Número da propriedade: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## O imóvel





Número da propriedade: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

## O imóvel



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

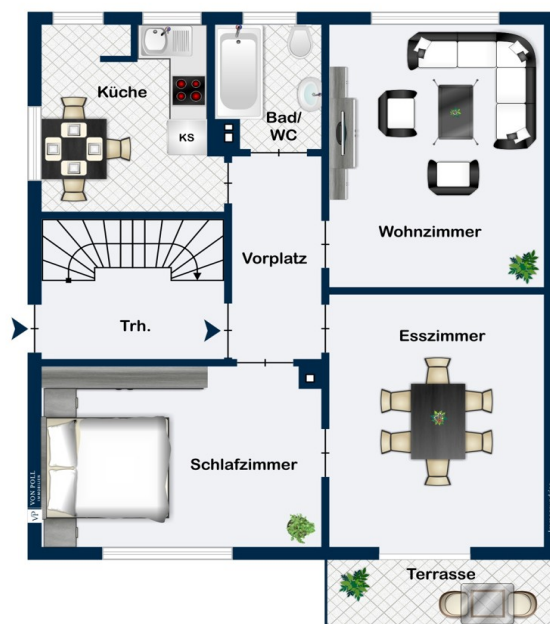
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

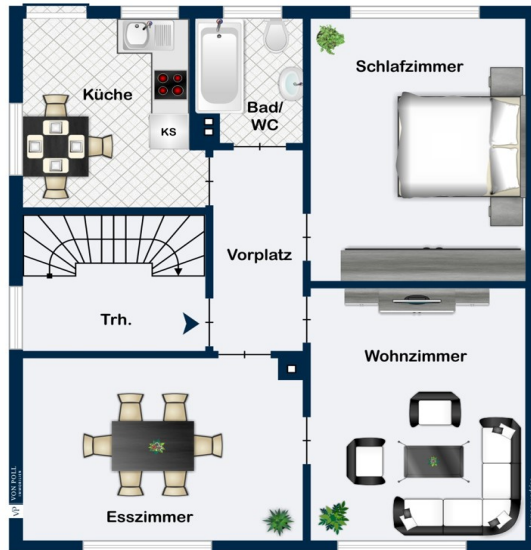
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



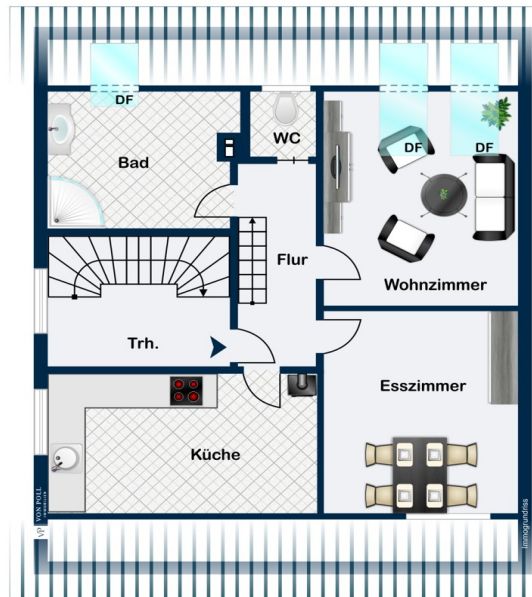
Número da propriedade: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost

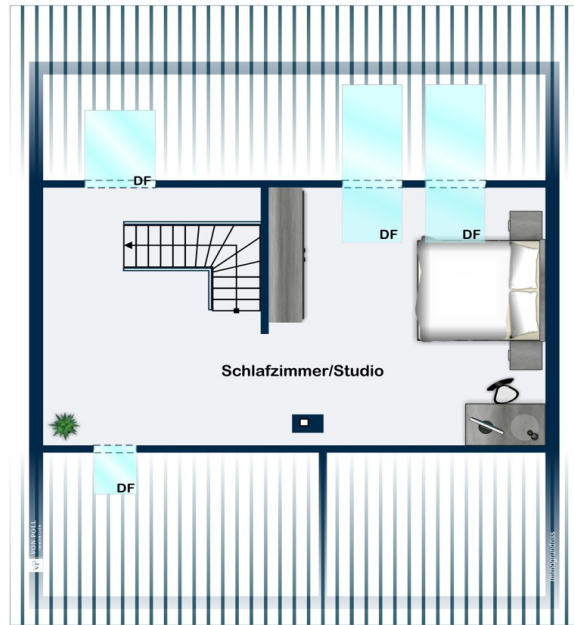
## Plantas dos pisos

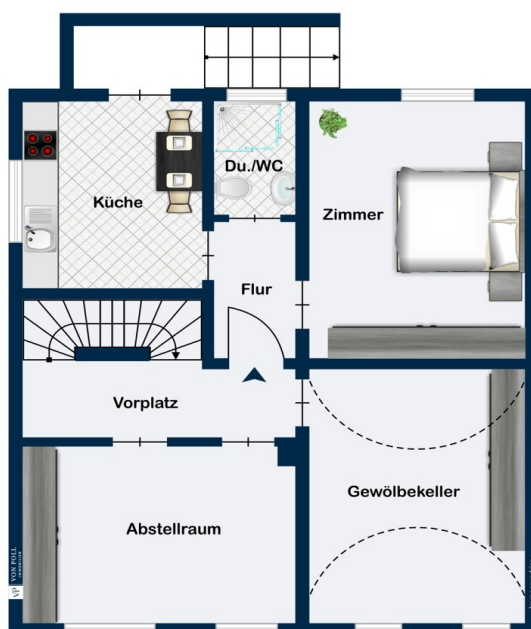












Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



**Número da propriedade: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost**

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger und begehrter Halbhöhenlage von Stuttgart-Gaisburg. Die Immobilie überzeugt durch eine sehr angenehme Wohnatmosphäre sowie durch eine harmonische Verbindung aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Etagen und bietet neben drei hell und freundlich gestalteten Wohneinheiten eine zusätzliche Einliegerwohnung im Gartengeschoss. Funktionale Grundrisse und großzügige Fensterflächen schaffen ein angenehmes Raumgefühl und bieten aus allen drei Etagenwohnungen eine unverbaubare Aussicht über den Neckar hinweg Richtung Cannstatt und Rotenberg. Der Panoramablick umfasst auch das nahe gelegene Fußballstadion sowie das Daimler Museum und die Grabkapelle.

Die ruhige Lage am Hang der Waldebene Ost bietet den Bewohnern ein hohes Maß an Lebensqualität – umgeben von viel Grün und dennoch mit hervorragender Verkehrsanbindung an die B10 und B14.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist nahezu barrierefrei erreichbar und an eine ältere Dame vermietet. Zwei Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss stehen aktuell zu Ihrer freien Verfügung. Die Einliegerwohnung ist ebenfalls frei geworden, sodass aktuell drei von vier Wohneinheiten eigengenutzt oder neu vermietet werden können.

Die Wohnung im Obergeschoss wurde vor wenigen Jahren umfassend renoviert und ist sofort bezugsfertig. Die Wohnung im Dachgeschoss wurde durch den Ausbau der Bühne zur Maisonettewohnung erweitert und braucht etwas Pflege.

Für Eigennutzer wäre sicherlich die Zusammenlegung der oberen Wohneinheiten interessant. Inklusive der ausgebauten Galerie stünden dann drei Wohnetagen zur Verfügung. Bei dieser Konstellation könnten die Wohnungen im Erd- und Gartengeschoss vermietet bleiben, was sicherlich für Finanzierungsvorhaben mit Vorteilen verbunden ist.

Im Jahr 2023 wurde das Gebäude umfassend energetisch modernisiert. Im Zuge dieser Maßnahmen erhielt die Fassade eine hochwertige Wärmedämmung, zudem wurden moderne 3-fach verglaste Fenster eingebaut. Wenige Jahre zuvor wurde bereits das Dach gedämmt und neu eingedeckt. Die großzügige Verglasung im Dachgeschoss und auf der ausgebauten Galerie schafft lichtdurchflutete Räume und verleiht der Wohnung ein besonderes Wohngefühl. Die Galerie, die zuletzt als Schlafebene genutzt wurde, ist mit einer Klimaanlage ausgestattet. Abgerundet wird dieses attraktive Wohnkonzept durch einen

herrlichen Ausblick über die Umgebung.

Zwischen den Mieterwechseln der vergangenen Jahre wurde auch die Elektrik in den Wohnungen erneuert, ebenso wie zwei von drei Heizungsthermen.

Die Einliegerwohnung ist zusätzlich mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Hinter dem Haus gelangen Sie zu Ihrem privaten Naherholungsort. Der eingewachsene Garten vermittelt eine entspannende Wohlfühlatmosphäre, ähnlich wie im Kurort. Im vorderen Bereich wurde ein Teil terrassiert. Die Platzverhältnisse bieten viele Möglichkeiten zur kreativen Gestaltung ebenso wie für ein Trampolin oder ein Planschbecken. Ein PKW Stellplatz unmittelbar am Hauseingang sowie verschiedene Abstellräume im Untergeschoss runden das Angebot ab.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Zustand und eignet sich sowohl als Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung und bietet eine attraktive Kombination aus Lage und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

**Número da propriedade: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost**

## **Tudo sobre a localização**

Das Wohngebäude befindet sich in beehrter Halbhöhen-Aussichtslage in Stuttgart-Gaisburg, in unmittelbarer Nähe zur Waldebene Ost. Die Straße wird nur von Anliegern befahren und endet in einer Sackgasse. Daher gibt es keinen Durchgangsverkehr und es ist angenehm ruhig.

Wenige Straßenzüge entfernt befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, zwei Bushaltestellen (Linien 42, 45 und N9) und verschiedene Restaurants. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar.

Gaisburg gehört zum Stadtbezirk Stuttgart-Ost und zählt zu den ältesten Gemeinden. Der Stadtteil liegt östlich des Neckars, eingebettet zwischen den Hängen des Schurwalds und grenzt an die Stadtteile Berg, Gablenberg, Ostheim sowie an den Neckar mit der gegenüberliegenden Cannstatter Seite.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von kleinen Mehrfamilienhäusern und grünen Hängen. Durch die Nähe zur Innenstadt (ca. 3 Kilometer entfernt) und eine gute Verkehrsanbindung – insbesondere über die Wagenburgstraße, die B10 sowie die Stadtbahnlinien U4 und U9 – ist Gaisburg ein verkehrsgünstig gelegener Stadtteil mit urbanem Flair.

Die Straße liegt am Fuße der Waldebene Ost, einem bewaldeten Höhenzug, der Naherholung und schöne Ausblicke über Stuttgart bietet. Die unmittelbare Nähe ins Grüne erhöht die Wohn- und Freizeitqualität. Gaisburg ist außerdem bekannt für das Gaisburger Marsch-Essen, das seinen Ursprung in der Region hat.

**Número da propriedade: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost**

## Outras informações

**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 Handelsregistersauszugs, 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.



**Número da propriedade: 25081017 - 70186 Stuttgart - Ost**

## Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Ralph Schenkel**

---

**Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart**

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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