

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Stuttgart Sommerrain

**PROVISIONSFREI ! KFW-Saniertes Top 4-Fam.Haus inkl.  
4 Garagen auf 672 qm Grundstück**



Objekt-Nr. OM-427146

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.820.000 €**

Auf der Gans 24  
70374 Stuttgart Sommerrain  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	672,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	14,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	382,62 m <sup>2</sup>	Garagen	4
Nutzfläche	46,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser attraktiven Immobilie handelt es sich um ein energetisch saniertes 4-Familienhaus + Hobbyraum + 4 Garagen.

Von Ende 2023 bis Frühjahr 2025 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen nach den strengen KFW-Richtlinien durchgeführt.

\*WERU 3-fach Verglasung (U-Wert: 0,94)

\*WERU Haustürelement (U-Wert: 1,1)

\*KFW-Vollwärmeschutz (U-Wert: 0,024)

\*KFW-Kellerdeckendämmung (U-Wert: 0,035)

\*Glasfaser-Leerrohre bis in die Wohnzimmer aller 4 Wohnungen.

\*Vodafone-Koax bis in die Wohnzimmer aller 4 Wohnungen mit 1GB Internetleistung.

\*LED-Beleuchtung Innen und Außen im gesamten Anwesen.

\*4 Wallboxanschlüsse 11kw und 3 elektrische Torantriebe in den Garagen.

\*Renz Briefkastenanlage mit neuer Siedle Sprechanlage in allen Wohnungen.

\*Elektrische Rollläden mit neuen Rolllädenpanzer in allen Wohnungen

\*Erneuerung des Flachdaches inkl. Wärmedämmung (U-Wert: 0,035) in 2009

\*Erneuerung der Außenanlage inkl. Hofbereich in 2019

\*Erneuerung der Balkonbeläge in 2017

\*Erneuerung 4 Heizungen BUDERUS Gas-Brennwert GB 172 mit je 14kw in 2010

Insgesamt wurden über 380.000,-- EURO investiert.

Alle 4 Wohnungen haben moderne Aufteilungen und verfügen über Tageslichtbäder und separate Tageslicht-WC's sowie bodentiefe Fensterelemente im Wohnbereich. Alle Wohnungen haben eine Süd-Ausrichtung mit großen (teil-)überdachten Balkonen.

Insgesamt haben die 4 Wohnungen ca. 382,62 qm Wohnfläche.

Dazu kommt ein separat vermieteter Hobbyraum mit ca. 27 qm und ein dazugehöriger Abstellraum mit ca. 18 qm.

Zusätzlich gehört zu allen 4 Wohnungen ein gemauerter abschließbarer Kellerraum.

OG links: 3-Zi-Whg. mit FBH und Balkon 89,43 qm

OG rechts: 4-Zi-Whg. mit Balkon 101,88 qm

EG links: 3-Zi-Whg. mit Terrasse 89,43 qm

EG re: 4-Zi-Whg. mit Balkon 101,88 qm

Hobbyraum: 28 qm

Abstellraum: 18 qm

Vermietete Gesamtfläche ca.: 428,62 qm

ALLGEMEINRÄUME:

\*Große Waschküche inkl. Trockenraum und eigener Wasser- und Stromversorgung direkt auf die jeweiligen Wohnungszähler.

\*Großer Heizraum.

HEIZUNG:

Alle 4 Wohnungen haben im Heizraum eine eigene BUDERUS Gas-Brennwertheizung

Das Warmwasser wird jeweils in den Wohnungen über E-Boiler erzeugt.

Somit gibt es keine unnötigen Kosten für Heizkostenabrechnungen über Wärmedienstleister.

Das Haus wurde 1980 erbaut. Aufgrund ehemaliger Eigennutzung durch die Bauherrin der Wohnung OG links wurde diese höherwertig und mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Das Haus ist seit Neubau in Familienbesitz.

Aufgrund eines Erbfalles wird es nun veräußert.

Alle Modernisierungen und Reparaturen wurden stets durch örtliche Fachbetriebe gegen Rechnung ohne Eigenleistung durchgeführt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Anwesen bietet Ihnen eine bereits neu erfolgte hochwertige energetische Sanierung auf dem neuesten KfW-Standard, sodaß das Objekt bereits zukunftsorientiert auf kommende CO<sub>2</sub>-Steigerungen ausgerichtet ist und geringe Heizkosten verursacht.

Die 4 Wohnungen haben einen sehr attraktiven qm-Preis von lediglich 4.113,- EURO pro qm Wohnfläche unter Berücksichtigung die Garagen mit je 50 TSD und den Hobbyraum/ Abstellraum mit je 1 TSD pro qm anzusetzen.

Und noch ein Pluspunkt: Das Objekt wird provisionsfrei verkauft von Privat. Daher entsteht Ihnen KEINE zusätzliche Maklerprovision ! (Sie sparen ca. 65.000,- EURO)

Das Haus ist voll vermietet an sehr freundliche und ordentliche Mieter die das Haus und den Garten pflegen als wäre es deren Eigenes.

Sind Sie neugierig geworden?

Dann fordern Sie über das "Kontaktformular" weitere Informationen an die Sie interessieren.

Um sich einen persönlichen Eindruck zu verschaffen, ist auch eine virtuelle Video-Besichtigung sowie persönliche Vorort-Besichtigung jederzeit gerne möglich.

Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen angegeben, jedoch ohne Gewähr.

## Lage

Das Haus befindet sich in angenehm ruhiger und weitläufiger Lage in einem Zone 30 Wohngebiet.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, ALDI, Bäcker und Schulen etc.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist nahezu ideal.

In 10 Gehminuten erreichen Sie die U-Bahn Haltestelle "Hauptfriedhof" als auch die S-Bahnhaltestelle "Sommerrain" von welcher aus Sie in 9 Minuten in der Stuttgarter Innenstadt am Hauptbahnhof sind.

Fußläufig erreichen Sie ebenfalls Grünanlagen und die angrenzenden Freizeitgärten zum Joggen etc.

Ins nahe gelegene Naherholungsgebiet Remstal sind es nur wenige Autominuten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	93,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



4 Garagen m. Wallbox Anschluss

# Exposé - Galerie



Balkon 1.OG links



Hausansicht Gartenseite

# Exposé - Galerie



Hauszugang



Balkon 1.OG links

# Exposé - Galerie



Wohnbereich 1.OG links



Wohnbereich 1.OG links

# Exposé - Galerie



Essbereich 1.OG links



Offene Küche 1.OG links

# Exposé - Galerie



Schlafen mit Ankleide 1.OG li



Tageslicht-Bad 1.OG links

# Exposé - Galerie



Tageslicht-WC 1.OG links



Flurbereich 1.OG links

# Exposé - Galerie



Balkon 1.OG rechts



Wohnbereich 1.OG rechts

# Exposé - Galerie



Wohnbereich 1.OG rechts



Essbereich 1.OG rechts

# Exposé - Galerie



Küche 1.OG rechts



Flurbereich 1.OG rechts

# Exposé - Galerie



Schlafen 1.OG rechts



3. Zimmer 1.OG rechts

# Exposé - Galerie



Tageslicht WC 1.OG rechts



Tageslichtbad m. 2 Waschbecken

# Exposé - Galerie



Balkon EG rechts



Wohnbereich EG rechts

# Exposé - Galerie



Tageslicht WC EG rechts



Tageslichtbad m. 2 Waschbecken

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG rechts



Flurbereich EG rechts

# Exposé - Galerie



3. Zimmer EG rechts



Küche EG rechts

# Exposé - Galerie



Essbereich EG rechts



Terrasse EG links

# Exposé - Galerie



Terrasse EG links



Wohnbereich EG links

# Exposé - Galerie



Schlafen mit Ankleide EG links



Tageslichtbad EG links

# Exposé - Galerie



Küche EG links



Gepflegtes Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Gepflegtes Treppenhaus



Hobbyraum 27 qm

# Exposé - Galerie



Lagerraum 18 qm



Waschküche Trockenraum

# Exposé - Galerie



Bsp.Garage m. Wallboxanschluss

# Exposé - Grundrisse



Wohnungsplan OG links

# Exposé - Grundrisse



Wohnungsplan OG rechts

# Exposé - Grundrisse



Wohnungsplan EG links

# Exposé - Grundrisse

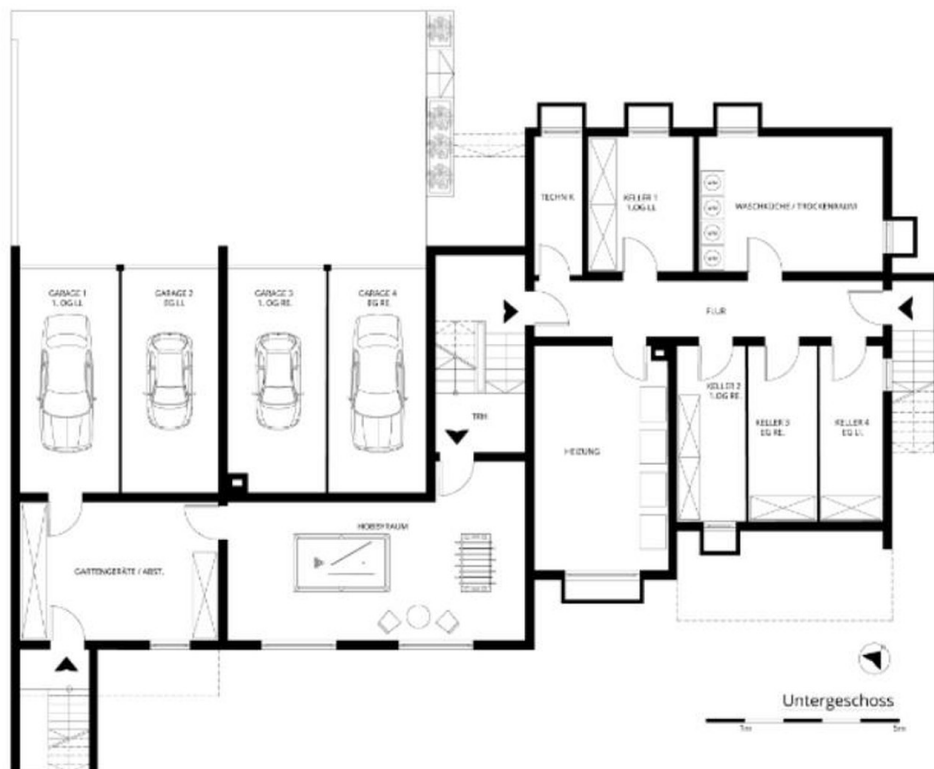


Wohnungsplan EG rechts

# Exposé - Grundrisse



Lageplan Luftbild 672 qm



Plan Hobby Keller Garagen







# Exposé - Grundrisse



## 7 Nachbargrundstücke (§ 2 Abs. 6 Nr. 2 BauVorVO)

Flurstück Nr.	Eigentümer lt. Grundbuch mit Anschrift
7632/1 Mimosenweg 13	Landesgirokasse Stuttgart Königstraße 3-5, 7000 Stuttgart 1
Mimosenweg 11	Kurt Held, i.Hs.
7626 7623/1	Kurt Epple, Ulmer Str. 16, 7250 Leonberg - Rastel Ulrich Epple, Schmidener Str. 158, 7000 Stuttgart 50
7621	Dipl.-Ing. Günther Jäggle, Mimosenweg 9, 7000 Stuttgart 50
7632 7620/6 7620/11 7623/3	Stadt Stuttgart Dipl.-Ing. Günther Jäggle Erich Schühle, Pragstraße 18, 7000 Stuttgart 50 Kurt Epple Ulrich Epple Ingrid Metzger

## 8 Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§ 2 Abs. 6 Nr. 5 BauVorVO)

- 8.1 Bebauungsplan: rechtsverbindlich - Entwurf vom .....<sup>1)</sup>
- 8.2 Art und Maß der baulichen Nutzung: siehe Maßkreuz im zeichnerischen Teil
- 8.3 Sonstige Bauvorschriften: Textteil des Bebauungsplanes vergleiche Rückseite Titelblatt

## 9 Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstückes (§ 2 Abs. 6 Nr. 7 BauVorVO)

9.1	Fläche des Baugrundstückes: ..... 672 .....qm		Rechtsgrundlagen:
9.1.1	zu Zuschlag nach § 21 a Abs. 2 BauNVO 1968	: + .....qm	BauNVO 1962 <sup>1)</sup>
9.1.2	ab Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie	: - .....qm	BauNVO 1968 <sup>1)</sup>
9.1.3	ab Teilflächen des Baugrundstückes, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	: - .....qm	OBS I (§§ 3, 63) <sup>1)</sup>
9.1.4	ab Flächenbaulasten	: - .....qm	VzBO (§ 40) <sup>1)</sup>
9.2	Maßgebende Grundstücksfläche = MGF <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">672</span> qm		BO (Art. 46) <sup>1)</sup>
	Detailberechnung: Ja / Nein <sup>1)</sup>		RGaO (§ 12) <sup>1)</sup>
9.3	baul. Nutzung des Baugrundstückes	bauliche Grundfläche <sup>1)</sup>	Geschoßfläche <sup>1)</sup>
9.4.1	baul. Anlagen (ohne Garagen und überdachte Stellplätze) vorhanden	.....qm	.....qm
9.4.2	geplant	235 qm	464 qm
9.5.1	Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden	.....qm	.....qm
9.5.2	geplant	.....qm	.....qm
9.6	vorhanden + geplant	.....qm	.....qm
9.7	ab 0,1 × MGF <sup>1)</sup>	.....qm	
9.8	verbleiben	.....qm	
9.9	anzurechnen	.....qm	.....qm
9.10	in Anspruch genommen	235 qm	464 qm
9.11	MGF × GRZ = .....	235 qm <sup>1)</sup>	MGF × GFZ = .....
9.12	MGF × 0,..... = .....	.....qm <sup>1)</sup>	470 qm
9.13	zulässige Nutzung	235 qm	470 qm
9.14	zul. Nutzung überschritten	Nein/Ja zu .....% = .....qm <sup>1)</sup>	Nein/Ja zu .....% = .....qm <sup>1)</sup>
9.15	Berechnung der Flächenbeanspruchung für Flst. .... siehe Anlage <sup>1)</sup>		

# Exposé - Grundrisse

Stadtkreis Stuttgart Gemarkung: Bad Cannstatt

## LAGE PLAN

zum Bauantrag (§ 2 BauVorlVO)

1	<b>Bauherr</b> <small>(Name und Anschrift)</small>	Irmgard Metzger Duisburger Straße 43 7000 Stuttgart 50
2	<b>Bauliche Nutzung des Baugrundstückes</b> <small>(§ 2 Abs. 6 Nr. 6 BauVorlVO)</small> geplant vorhanden	Wohnhaus mit Garagen im U.G. - - -
3	<b>Baugrundstück</b> <small>(§ 2 Abs. 6 Nr. 1 BauVorlVO)</small> Flurstück(e) Nr. Grundbuch Fläche	7627 6465BV1 667 qm 7623/3 6463BV1 6463BV1 Anteil 2/6 v. 14 qm = 5 qm
Für das Deckblatt: Bad Cannstatt, den 19. 3. 1980 Verm. - Ing.: <i>faller.</i> = 672 qm		
4	<b>Eigentümer</b> <small>lt. Grundbuch mit Anschrift</small> <small>(§ 2 Abs. 6 Nr. 1 BauVorlVO)</small>	Irmgard Metzger Duisburger Straße 43 7000 Stuttgart 50
5	<b>Baulasten und sonstige öffentl. Lasten oder Beschränkungen mit Fundstelle</b> <small>(§ 2 Abs. 6 Nr. 3 BauVorlVO)</small>	Schutzstreifen (Starkstromleitung)
6	<b>Bemerkungen und Hinweis auf Schutzraumbauten</b> <small>(§ 2 Abs. 6 Nr. 4 BauVorlVO)</small>	Das Baugrundstück liegt in der freiwilligen Uelegung „Auf der Gans“
10	<b>Bearbeitung</b> (§ 2 Abs. 3-6 BauVorlVO):  Auszug aus dem Liegenschaftskataster (§ 2 Abs. 3), 1) 2) Einzeichnungen nach § 2 Abs. 4 und 5 und schriftlicher Teil (§ 2 Abs. 6) Nr. ....1...9..... gefertigt:  Der Sachverständige (§ 79 Abs. 2 LBO)  Bad Cannstatt, den 23. Oktober 1979  Dipl.-Ing. FRITZ HALLER öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 7 STUTTGART 50 (BAD CANNSTATT) Nürnberger Str. 151 · Fernsprecher 567915  <i>faller.</i>	
		weitere Bearbeitungsvermerke
11	<b>Planverfasser</b> (§ 90 Abs. 4 LBO):  Datum <i>23.10.79</i> Unterschrift <i>Siegfried Mantel</i>	<b>Bauherr:</b>  Datum <i>26.10.1980</i> Unterschrift <i>J. Müller</i>

1) Nichtzutreffendes streichen.  
 2) Wenn die Baurechtsbehörde den Nachweis der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster verlangt, wird dieser auf Antrag durch das Stadtmessungsamt Stuttgart, Vermessungsdienststellen nach § 10 VermG oder öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (§ 11 VermG) erbracht.