

Exposé

Mehrfamilienhaus in Stuttgart

Kernsaniertes Dreifamilienhaus mit Einliegerwohnung in Stuttgart



Objekt-Nr. OM-436278

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.980.000 €**

70186 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1953	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	227,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	11,00	Garagen	1
Wohnfläche	255,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das in massiver Bauweise errichtete klassische Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1953 wurde 2019-20 umfassend durch Fachfirmen kernsaniert. Besonderen Wert legten die Bauherren auf die Verwendung hochwertiger Materialien wie beispielsweise isolierverglasten Eichenfenstern, geöltem Eichenparkett und ökologischen Keim-Farben. Stilistisch wurde darauf geachtet, sämtliche Maßnahmen im Geist der sog. „Stuttgarter Schule“ um die Architekten Bonatz und Schmitthenner vorzunehmen, deren Schüler der entwerfende Architekt Walz war. Die vollständig neu installierte Haustechnik – Elektro, Heizung, Sanitär – wurde so geplant, daß die 4 Wohnungen unabhängige Einheiten ergeben und separat ablesbar sind. Sie entspricht wie das neu gedeckte, wärmegeämmte Dach dem aktuellen Stand der Technik.

Die Wohnungen in EG, OG und DG zeigen im Kern dieselbe Aufteilung mit Wohnzimmer, Eßzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad.

Die Wohnung im EG wurde auf die individuellen Bedürfnisse der Eigentümer angepasst mit dem Einbau einer sehr breiten zweiflügeligen Terrassentür zum Garten hin, einem modernen Einsatzkamin, einer verglasten und deutlich verbreiterten Designtür aus dem Flur ins Wohnzimmer sowie einem Bad mit komfortabler Badewanne. Eine gemütliche Wohnküche und ein kleines Büro tragen hier dazu bei, einen besonderen Wohncharakter für hohe Ansprüche zu schaffen. Vom Wohnzimmer blickt man in den dazugehörigen Garten mit gemütlichem Sitzplatz.

Im DG befindet sich eine komfortable und großzügige Maisonette-Wohnung mit insgesamt 4 Zimmern, die beispielsweise einen idealen Rahmen für Wohnen und Arbeiten bietet.

Im UG steht analog zu den Wohnungen im OG und DG eine praktische ELW mit Tageslichtfenstern geschaffen, die aus einem Wohn-Schlafzimmer, Bad und kleiner separater Küche besteht und sich neben der Vermietung unter anderem zur Unterbringung von Pflegepersonal oder für Übernachtungsgäste gut eignet.

Ausstattung

ECKDATEN

3-FH mit kleiner ELW in massiver Bauweise, angelegter Garten, Einfahrt und Garage mit Dachterrasse

Grundstück ca. 227 m²

Wohnfläche ca. 255 m²

Bj. lt. Baugesuch 1953

Kernsanierung 2019-20 mit hochwertigen Materialien und ökologischen Farben

- Dach (Wärmedämmung, Dachdeckung, Flaschnerarbeiten, Einbau von 3

Dachflächenfenstern mit el. Rolladen)

- Fenster (Isolierverglasung, Eichenholz)

- Haustür (dto.)

- Elektro (Vollständige Neuinstallation einschl. moderne Türsprechanlage und

Telekommunikationsverkabelung)

- Heizung (Vollständige Neuinstallation mit Gasbrennwerttherme einschl.

Warmwasseraufbereitung, Design-Heizkörpern, Handtuchheizkörpern in den Bädern)

- Sanitär (Vollständige Neuinstallation mit Entkalkungsanlage)

- Bäder (Vollständig neu)

- Küchen (Vollständig neu)
- Böden (Massives Eichenparkett, Fliesen)
- Malerarbeiten (Fassade, Türen, vollständiges Abspachteln und Schleifen von Wänden und Decken, ökologische Farben)
- Neuanlage des Gartens mit Sitzplatz
- Weiterer Sitzplatz auf der großzügigen Dachterrasse über der Garage
- Alle 4 Wohnungen sind separat ablesbar

UG

Kl. ELW (ca. 26 m²) mit Tageslicht, kl. Küche, Wohn-Schlafzimmer, Bad mit Wellness-Dusche, Waschtisch, Toilette; Waschküche / Haustechnik, Kellerräume

EG

Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung (ca. 70 m²): Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zum Garten, Wohnküche, Schlafzimmer, Bad mit Badewanne, Wellness-Dusche, Waschtisch, Toilette, Garderobe, kleine Büroecke

OG

Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung (ca. 70 m²): Wohnzimmer mit Balkon, Eßzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad mit Wellness-Dusche, Doppelwaschtisch,

Toilette

DG

Maisonnette-Wohnung (ca. 90 m²): Wohnzimmer, Eßzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad mit Wellness-Dusche, Waschtisch und Toilette; großer Wohnbereich unter dem Dach mit 3 Dachflächenfenstern (el. Rolläden)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

DERZEITIGE NUTZUNG

UG / ELW: als Gästebereich der Hauseigentümer

EG: Wohnung der Hauseigentümer

OG: Vermietet

DG: Vermietet

MIETEINNAHMEN

UG vermietbar für ca. 700 €

EG mit Garage, Stellplatz und Garten: Vermietbar für ca. 2400 €

OG vermietet für 1490 €

DG vermietet für 1650 €

Mögliche Mieteinnahmen kalt ca. 75.000 € / Jahr

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Mehrgenerationenhaus, Alten-WG, Mischung aus Eigennutzung und Vermietung wie derzeit, Aufteilung in Sondereigentum, Vollvermietung als reines Anlageobjekt

Lage

Das Objekt liegt im Stuttgarter Stadtteil Gablenberg, der sich aufgrund umfangreicher städtischer Sanierungsmaßnahmen unter dem Begriff „Sanierungsgebiet Stuttgart 30“ (Gablenberger Hauptstr., Bergstr., großzügiger Spielplatz mit angrenzender Grünanlage, Städtischer Kindergarten etc.) und dem Zuzug junger Familien mit einhergehender Renovierung von Wohnhäusern und Bauprojekten stetig nach oben entwickelt.

In fußläufiger Entfernung sind zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants, Bars, Banken, zwei Wochenmärkte, Sportplätze, Hallen-Schwimmbad etc. und Buslinien zu erreichen, so daß der Weg in die Innenstadt auch nur wenige Minuten beträgt. Ebenfalls in der Nähe liegt das schöne Naherholungsgebiet Buchwald, das sich für ausgedehnte Spaziergänge und sportliche Aktivitäten anbietet.

Als Einbahnstraße dient die Bergstraße nur der Erschließung des ausgesprochen ruhigen, fast ländlich anmutenden Wohngebiets, das sich durch eine ungewöhnlich gute Luftqualität auszeichnet. Diese erklärt sich neben dem sehr geringen Autoverkehr durch die hinter den Häusern liegenden ehemaligen Weinberge, die heute als unverbaubares Gartenland genutzt werden und Lebensraum zahlreicher Tiere von verschiedenen Vogelarten bis hin zu Rehen sind.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	161,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnung im EG

Exposé - Galerie



Treppe zur Dachterrasse



Dachterrasse



1. OG mit Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Flur, Balkon



Küche

Exposé - Galerie



Bad

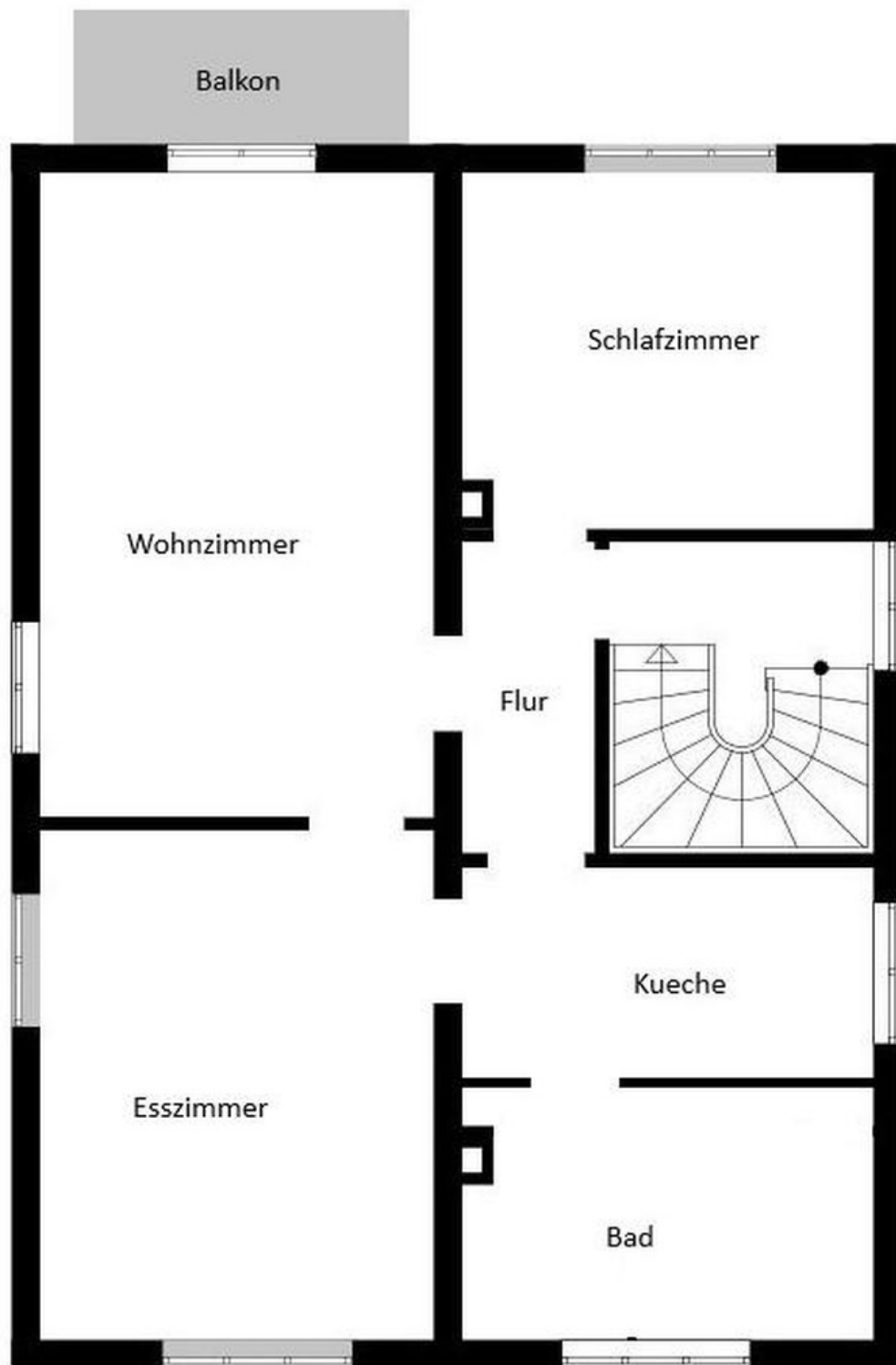


Dusche



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG