

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Stuttgart

### Charmante 4-5 Zimmer-DG-Whg mit Holzfußboden, Wohnküche



Objekt-Nr. OM-459560

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.795 € + NK**

Ansprechpartner:  
Benedikt Lotz

Im Geiger 75  
70374 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1940	Summe Nebenkosten	320 €
Etagen	3	Mietsicherheit	4.500 €
Zimmer	5,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	160 €	Etage	2. OG
Heizkosten	160 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene Dachgeschosswohnung in Stuttgart-Bad Cannstatt bietet ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus ca. 15 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche im Dachraum. Die Wohnung verfügt über vier abgeschlossene Zimmer, zwei Badezimmer, eine große Wohnküche und einen hochwertigen Holzfußboden.

Der zusätzliche Dachraum bietet wertvolle Nutzfläche – zum Beispiel als Stauraum, Hobbybereich oder nach Absprache als zusätzlicher Rückzugsbereich. Ergänzend befinden sich dort ein WC und ein Waschbecken.

Die Wohnung bietet eine flexible Raumaufteilung und eignet sich für Paare, kleine Familien, Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf oder Mieter, die mehrere getrennte Räume benötigen. Die Kombination aus vier Zimmern, zwei Bädern und zusätzlicher Nutzfläche macht die Wohnung im Alltag besonders praktisch.

## Ausstattung

Ausstattung

Dachgeschosswohnung im gepflegten Vierparteienhaus

4 abgeschlossene Zimmer

ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 15 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche im Dachraum

2 Badezimmer

große Wohnküche

Einbauküche

Waschmaschine

Herd

Backofen

Spülmaschine

hochwertiger Holzfußboden

teilweise neue Fenster

Einbauschränke im Flur

Markise

separates WC und Waschbecken im Dachraum

eigenes Kellerabteil

Gemeinschaftsgarten mit Sitz- und Grillbereich

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Im beliebten Stuttgarter Stadtteil Bad Cannstatt, im ruhigen Wohngebiet Im Geiger, werden in einem gepflegten Vierparteienhaus mehrere hochwertig ausgestattete Wohnungen zur Vermietung angeboten. Das Haus wurde ursprünglich ca. 1940 erbaut und im Jahr 2005 umfassend kernsaniert. Zusätzlich wurden wichtige technische und energetische Bestandteile modernisiert: Das Dach wurde erneuert, die Heizungsanlage stammt aus 2024, die Elektroinstallation ist hochwertig, VDE-gerecht ausgeführt und mit FI-Schutzschaltern ausgestattet.

Das Haus eignet sich hervorragend für Studierende, Auszubildende, Berufseinsteiger, junge Berufstätige, Wohngemeinschaften sowie Familien, die urban angebunden wohnen möchten, aber gleichzeitig Wert auf ein ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld legen.

Ein besonderes Highlight ist der schöne Gemeinschaftsgarten mit Erholungsbereichen, Gartenbänken, Gartentisch und Grillbereich. Der Garten steht den Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinschaftlich zur Verfügung und bietet gerade im Sommer zusätzlichen Wohn- und Freizeitwert.

Zur allgemeinen Ausstattung gehören außerdem:

gepflegtes Vierparteienhaus in ruhiger Wohnlage

umfassende Kernsaniierung 2005

neue Heizungsanlage aus 2024

erneuertes Dach

hochwertige Elektroinstallation mit FI-Schaltern, VDE-gerecht

separate Wärmemengenzähler je Wohneinheit

hochwertige Klingelanlage

eigenes Kellerabteil für jede Wohnung

saubere Müllboxen am Haus

gemeinschaftlich nutzbarer Garten mit Sitz- und Grillbereich

Garage optional anmietbar

ein bis zwei Stellplätze möglich

kostenlose Parkmöglichkeiten in der Straße

Energiebedarfsausweis: Effizienzklasse E

## Lage

Die Immobilie befindet sich in 70374 Stuttgart-Bad Cannstatt, Im Geiger 75. Die Lage verbindet ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächstgelegene Stadtbahn-/Bushaltestelle Antwerpener Straße ist laut Routeninformationen in wenigen Gehminuten erreichbar; die S-Bahn-Station Nürnberger Straße ist ebenfalls gut fußläufig erreichbar. Von dort bestehen schnelle Verbindungen Richtung Innenstadt, Hauptbahnhof, Fellbach, Waiblingen und weitere Stadtteile.

Für Studierende und Berufspendler ist die Lage besonders attraktiv: Von Bad Cannstatt bestehen gute S-Bahn- und Stadtbahnverbindungen in Richtung Innenstadt und zu wichtigen Hochschul- und Arbeitsstandorten. Die Fahrt von Bad Cannstatt zur Universität Stuttgart Campus Vaihingen wird je nach Verbindung mit rund 43 Minuten angegeben.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	139,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon



Küche

# Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Dachraum



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Dachraum

# Exposé - Grundrisse



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Garten



Haus Frontansicht

# Exposé - Grundrisse



Haus Rückansicht