

Exposé

Mehrfamilienhaus in Stuttgart

Am neuen Hotspot ! "Konzertforum am Neckar": MFH-Projekt mieterfrei, mit Baugenehmigung



Objekt-Nr. OM-285146

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1 €**

Ansprechpartner:
Herr Bradatsch
Mobil: 0151 61048992

70376 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Grundstücksfläche	164,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	4	Schlafzimmer	12
Zimmer	16,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	309,31 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese projektierte Immobilie liegt direkt am geplanten neuen "Konzertforum am Neckar", welches auf dem ehemaligen Rilling-Sekt-Areal am Neckarufer bis 2027 entstehen soll.

Der neue Konzert- und Begegnungsort umfasst:

Konzertsäle mit ca. 1.000 und 150 Besucherplätzen, Forum „Plaza“, ganztägige Gastronomie, Hotel mit ca. 110 Zimmern, Verwaltungsgebäude, Aussichtsterrasse, u.v.m.

Hier entsteht ein neuer spannender Hotspot in Stuttgart!

Mit überregionaler Strahl- und Sogkraft.

Weiterführende Infos:

<https://stuttgarter-kammerorchester.com/news/projektvorstellung-antrag-konzertforum-am-neckar>

Projekt MFH:

Sofortige Umsetzung des Projekts möglich,

da Baugenehmigung bereits vorhanden und Bestand mieterfrei ist.

Gemäß Planung/Baugenehmigung:

Aufstockung, 4 Wohnungen mit Balkonen; Wohnfläche(ca.) 309,31 qm.

Studentenwohnheim (Option)

Das freistehende MFH ist auch als (Musik-)Studentenwohnheim sehr gut geeignet: keine Durchgangszimmer, 12 bestehende Zimmer, 16 bei Aufstockung. Gemeinschaftsraum, Waschraum, etc.

Je nach Art, Weise und Umfang der baulichen Umsetzung ergeben sich Kosten (ohne Finanzierung) hierfür von ca. EUR 350.000 - 650.000. Nach Umsetzung entsteht aufgrund der Wertschöpfung aus erzielter Gesamtwohnfläche, Balkone, etc. an diesem konkreten Standort bereits jetzt (ohne Berücksichtigung des zukünftigen direkt benachbarten Konzertforums am Neckar) eine entsprechend werthaltige Immobilie gem. Immobilienbewertung Sprengnetter im Wert von ca. EUR 2.300.000.

Projekt Zeitplan Option:

Es bleibt frei, alternativ nur die nötigsten Renovierungen durchzuführen und die Umsetzung ggf. auf einem späteren Zeitpunkt zu planen.

Vorteile:

- + (1) Lage
- + (2) Mieterfrei
- + (3) Baugenehmigung
- + (4) Aufteilung in WEG möglich
- + (5) freistehend
- + (6) kein Neubau, Bestand unrenoviert
- + (7) Förderung Sanierungsgebiet
- + (8) ohne Provision
- + (1) Lage

Siehe Lagebeschreibung

+ (2) Mieterfrei

Das Wohnhaus ist derzeit nicht vermietet.

Dieser außergewöhnliche Glücksfall hat folgende Vorteile:

+ Sofortiger Beginn

von baulichen Vorhaben möglich

+ Schnelle und praktische Durchführung

ohne die sonst erforderliche Rücksicht auf Hausbewohner

+ Ersparnis bei baulichen Kosten

Schnellere Durchführung verkürzt die Zeit des Arbeitsaufwandes.

Gewerke können günstigere Angebote machen.

+ Ersparnis bei Finanzierungskosten

Verkürzte Dauer der Zinskosten.

+ Keine etwaigen Zahlungen oder Kompensationen an Mieter, da diese nicht vorhanden.

+ Neue Mietverträge

Bei Vermietung: neue(!) max. mögliche Nettokaltmieten (keine Altverträge!)

+ Früherer Abverkauf

Bei Verkauf: früherer Eingang Kaufpreis/e

+ (3) Baugenehmigung

liegt bereits vor. Somit keine Wartezeit, keine Unsicherheit. Umsetzung kann sofort beginnen. Weiteres siehe unten.

+ (4) Aufteilung in WEG möglich

Laut Auskunft von mit dem Projekt vertrauten Fachleuten ist hier Aufteilung in WEG einfach, kostengünstig und schnell möglich.

+ (5) freistehend

Begünstigt bauliche Umsetzungen, damit Kostenreduzierungen.

Freiere Nutzungen (z.B. Lärmthematik bei Option Studentenwohnheim)

+ (6) kein Neubau, Bestand unrenoviert

Wertschöpfung durch (ggf. eigene) Leistungen sowie Umsetzung entsprechend gewähltem Konzept möglich.

Allgemeine Förderungen sowie spezielle (Sanierungsgebiet) sind möglich, da Renovierungen etc. noch nicht begonnen wurden.

Baujahr 1953. Keine restriktive Vorschriften für Neubau, sondern mildere für Altbestand!

+ (7) Förderung Sanierungsgebiet

Siehe Lagebeschreibung

+ (8) Ohne Provision

Es fällt KEINE Makler-Provision an.

Der Käufer spart sich die übliche Provision. Entsprechend fallen im Vergleich die Erwerbskosten sowie etwaige Finanzierungskosten hierfür günstiger aus.

Ausstattung

Projekt / Planung / Umsetzung der Baugenehmigung

Baugenehmigung

Sie berechtigt zur Aufstockung und zum Anbau von 4 Balkonen, zudem zum Ausbau des Dachgeschosses und Wohnfläche(ca.) 309,31 qm aufgrund optimaler Ausnutzung der Gegebenheiten und der Vorschriften. Die Erteilung der Baugenehmigung erfolgte vor der Erklärung zum Sanierungsgebiet, so dass etwaige zwischenzeitliche Einschränkungen nicht in der Baugenehmigung enthalten sind.

Aufstockung

Mit Umsetzung der Baugenehmigung erhöht sich das bisher drei-geschossige Haus um ein Stockwerk. Zu den bisher vorhandenen drei Wohnungen kommt eine Wohnung hinzu. Die Planung beinhaltet 4 Wohnungen mit jeweils 4 Zimmern, Küche, Bad/WC, Balkon.

Die oberste Wohnung erstreckt sich über 2 Etagen mit interner Treppe vom 1.DG zum ausgebauten 2.DG: damit entsteht eine besondere, großzügige Maisonette-Wohnung mit entsprechenden Fernausblicken.

4 Balkone

Alle vier Wohnungen verfügen dann jeweils über einen eigenen Süd-West-Balkon von ca. 6,20 qm. Die Balkone, wie die jüngste Vergangenheit gezeigt hat, dürften zur Werthaltigkeit dieser Immobilie deutlich positiv beitragen.

Erzielbare Wohnfläche n (ca.):

Die Erweiterungen erhöhen die bestehende Wohnfläche von ca. 196 qm um ca. 113 qm auf eine Gesamt-Wohnfläche von ca. 309,31 qm.

Wohnung № 1 : 4-Zi.-Whg. im Erdgeschoss 71,04 qm

Wohnung № 2 : 4-Zi.-Whg. im 1. Obergeschoss 71,04 qm

Wohnung № 3 : 4-Zi.-Whg. im 2. Obergeschoss 70,85 qm

Wohnung № 4 : 4-Zi.-Whg. im 1. Dachgeschoss (69,43 qm)

und im 2. Dachgeschoss (26,95 qm)

Maisonette insgesamt 96,38 qm

(Balkone zu ½ berücksichtigt)

Geplante/erzielbare Gesamt-Wohnfläche (ca.): 309,31 qm

Untergeschoss:

Die bisherige Nutzfläche UG wird im Zuge der Planung neu aufgeteilt:

es entsteht gegenüber der Treppe Platz für Kinderwagen u.ä.; die bisherige Waschküche wird übernommen; die Planung sieht 4 Abstellräume mit insgesamt ca. 15,43 qm sowie 4 Kellerabteile zu den 4 Wohnungen mit insgesamt ca. 12,98 qm vor; eine Kammer Heizungsanlage.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Basisdaten und Merkmale

Es handelt sich hier um eine Projektierung. Dem entsprechend und der Bedeutung der Baugenehmigung bei diesem Objekt, welche im Wesentlichen die Planung der Geschoss-, Wohnungs- und Zimmeranzahl, der Balkone und der Wohnfläche betrifft, erfassen die Basisdaten der Anzeige zu Wohnfläche, Geschoss- und Zimmeranzahl sowie das Merkmal Balkon jeweils die Angaben gemäß Planung, ebenso die weiteren Merkmale der damit verbundenen Renovierung bzw. Modernisierung. Für das dann finale MFH ist naturgemäß kein Energieausweis vorhanden.

Illustrationen

Illustrationen A stellen nur beispielhaft eine mögliche Umsetzung dar.

Illustrationen B stellen die Umsetzung so dar, dass mögliche Ausstattungen einfacher vorzustellen sind, zudem ist der Verlauf des Grundstücks nachzuvollziehen. Die 3D-Darstellung des Planungs-Grundrisses zu Whg. № 2, 1.OG, steht auch beispielhaft für die fast identischen Grundrisse zu Whg. № 1, EG und Whg. № 3, 2.OG.

Grundrisse, Ansichten, Schnitt

Gelbe Markierungen dokumentieren jeweils die geplanten Änderungen der bisherigen Gegebenheiten, rote das Neue der Planung.

Informationen zur Grundlage der Projektierung und zum bestehenden Wohnhaus werden auf Anfrage gesondert übermittelt.

Finanzierung

Zur Finanzierung dieses Projekts bieten wir, falls gewünscht, aufgrund langjähriger Erfahrung sowie Kooperationen mit Kreditinstituten und Spezialisten gerne unsere Möglichkeiten und unsere Mithilfe an, ein individuelles Finanzierungskonzept zu erstellen sowie möglichst günstige Konditionen zu finden.

Haftungsausschuss

Wir bitten höflich um Beachtung: Die gültigen Details sind gesondert aus den Unterlagen der Baugenehmigung zu entnehmen. Alle Darstellungen sind nur beispielhaft, insbesondere Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände dienen nur der Illustration. Diese Veröffentlichung dient zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen und Gestaltung bleiben vorbehalten. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen. Etwaige behördliche Auflagen können die Planung und Quadratmeterzahl beeinflussen.

Von privat

Das projektierte Objekt wird von Privat verkauft.

Kontakt:

Bitte übermitteln Sie Ihr Interesse mittels Kontaktformular.

Gerne beantworten wir Ihre Anfrage und vereinbaren nach Absprache einen Termin zur Besichtigung.

Lage

+ Bereits jetzt (ohne Berücksichtigung des zukünftigen Konzertforums/hotspots) gem. Immobilienbewertung Sprengnetter Lagescoring (Punktesystem von -10 bis 10):

Makrolage für Kreis Stuttgart: 7 (sehr gut), für Baden-Württemberg: 7 (sehr gut), für Deutschland: 4 (gut)

Mikrolage Objektlage: 7 (sehr gut)

„Lagescoring: Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie“: 7 (sehr gut)

+ Das Anwesen ist in unmittelbarer Nähe zum Neckar gelegen, nah zum Zentrum Stuttgarts und selbst im Zentrum Bad Cannstatt. Es bietet ein erhabenes Lebensgefühl, die besondere Atmosphäre von Fluss und Altstadt ist spürbar, die Jahreszeiten sind trotz Zentrumsnähe und vollständiger Infrastruktur in ihrem Wechsel naturnah zu erleben.

Das Wohnhaus steht an einer verkehrsberuhigten (30 km/h) Einbahn-Straße, was zum ruhigen Umfeld beiträgt.

Zu Fuß, per Fahrrad, direkt und schnell in Altstadt und zur Stadt-Mitte.

Schnelle Anbindung mit Auto in alle Richtungen: B 10, 14, 27, etc.; Autobahnen 8, 81

Unmittelbare Anbindung an das Verbund-Schienennetz:

in ca. 20 min. nach Stuttgart-Mitte direkt alle 10 min., mit Straßenbahn U14 oder mit U6, U7, Bus 52, 56, u.a. In 10 min. fußläufig zum Knotenpunkt Bahnhof Bad Cannstatt
Wilhelmsplatz: S-Bahn S1, S2, S3 und weitere Straßenbahnlinien in alle Richtungen.

Komplette Infrastruktur des täglichen Lebens:

Marktplatz Bad Cannstatt; Geschäfte aller Art; Kindergärten, Schulen (Grundschulde, Realschule, Gymnasium) Hochschulen, Gastronomie, Ärzte, Krankenhäuser, Kirchen, etc.

Hoher Freizeitwert:

In Fußnähe liegt der berühmte zoologisch-botanische Garten Wilhelma, in welchem auf ca. 30 Hektar rund 11.000 Tiere aus aller Welt zu bestaunen sind. Erholbare Spaziergänge, Fahrradfahrten zu den Weinbergen, entlang des Neckars, oder durch den Rosensteinpark zur Stadt-Mitte. Mineralheilbäder Bad Leutze, Bad Berg; Max Aitz See; Cannstatter Wasen, uv.m.

+ „Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 21 – Neckartalstraße“

Bereits vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung ausgewiesen.

Ab ca. März 2024 stehen Modernisierungs- und Energieberater behördlicherseits kostenfrei zur Besichtigung vor Ort zur Verfügung, um Empfehlungen/Konzept für diese Immobilie abzugeben.

Ca. 20 % der entsprechenden Modernisierungskosten werden erstattet.

Voraussetzung u.a.: Energieeffizienz nur mindestens Klasse KfW 85.

+ geplantes „Konzertforum am Neckar“

Aufgrund des neu entstehenden hotspots deutliche Aufwertung des Quartiers und der Wohnflächenpreise.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Ansicht Süd-Westen Illustr. A



Ansicht Süden Illustr. A

Exposé - Galerie



Ansicht Osten Illustr. B



Ansicht Süd-Westen Illustr. B

Exposé - Galerie



Ansicht Nord-Westen Illustr. B

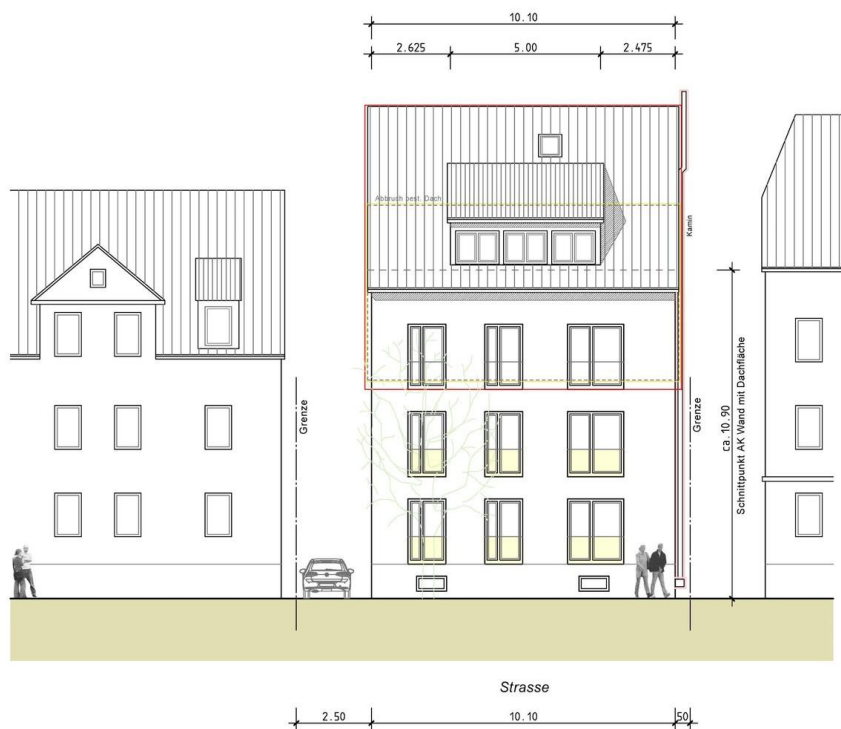


Whg. № 2, 1.OG Illustr. B

Exposé - Galerie



Whg. № 4, 1.DG Illustr. B

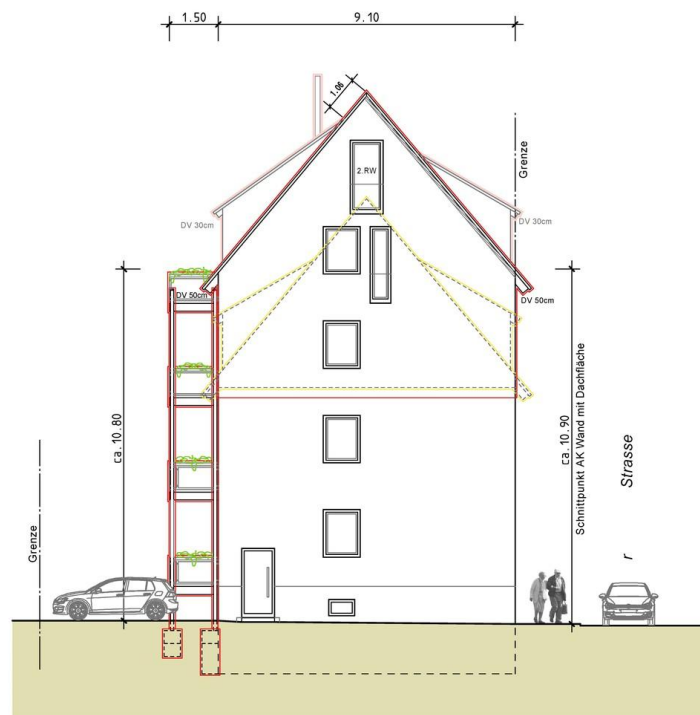


Ansicht Osten gem. Planung

Exposé - Galerie

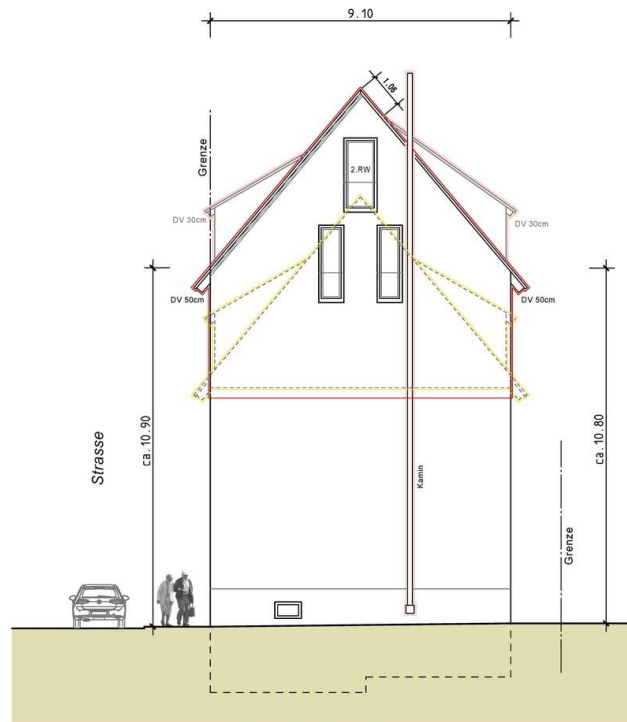


Ansicht Westen gem. Planung

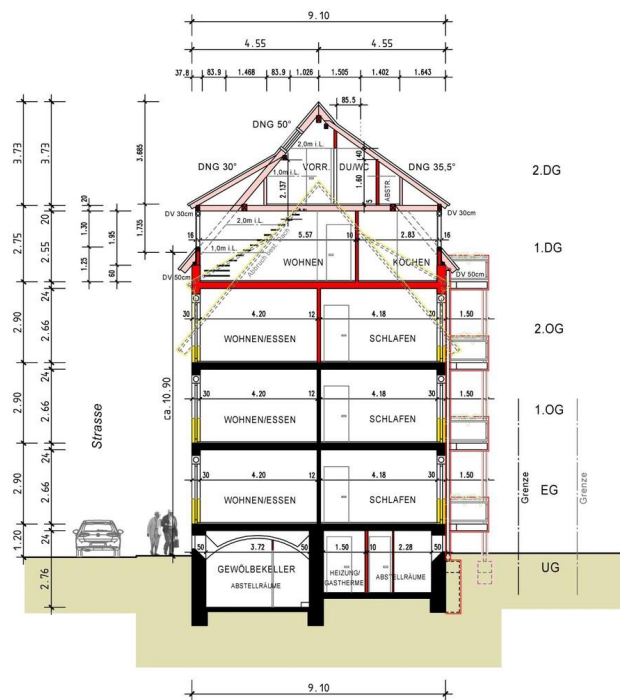


Ansicht Süden gem. Planung

Exposé - Galerie



Ansicht Norden gem. Planung



Schnitt gem. Planung

Exposé - Galerie



Straßenabwicklung gem. Planung

Exposé - Grundrisse

Aufstockung des bestehenden Wohnhauses und Anbau von Balkonen

gemäß Baugenehmigung

Erzielbare Wohnflächen (ca.)

Wohnung Nr. 1

Erdgeschoss	71,04 qm
-------------	----------

Wohnung Nr. 2

1. Obergeschoss	71,04 qm
-----------------	----------

Wohnung Nr. 3

2. Obergeschoss	70,85 qm
-----------------	----------

Wohnung Nr. 4

1. Dachgeschoss und 2. Dachgeschoss	96,38 qm
-------------------------------------	----------

Erzielbare Wohnfläche (ca.) insgesamt	309,31 qm
--	------------------

Exposé - Grundrisse

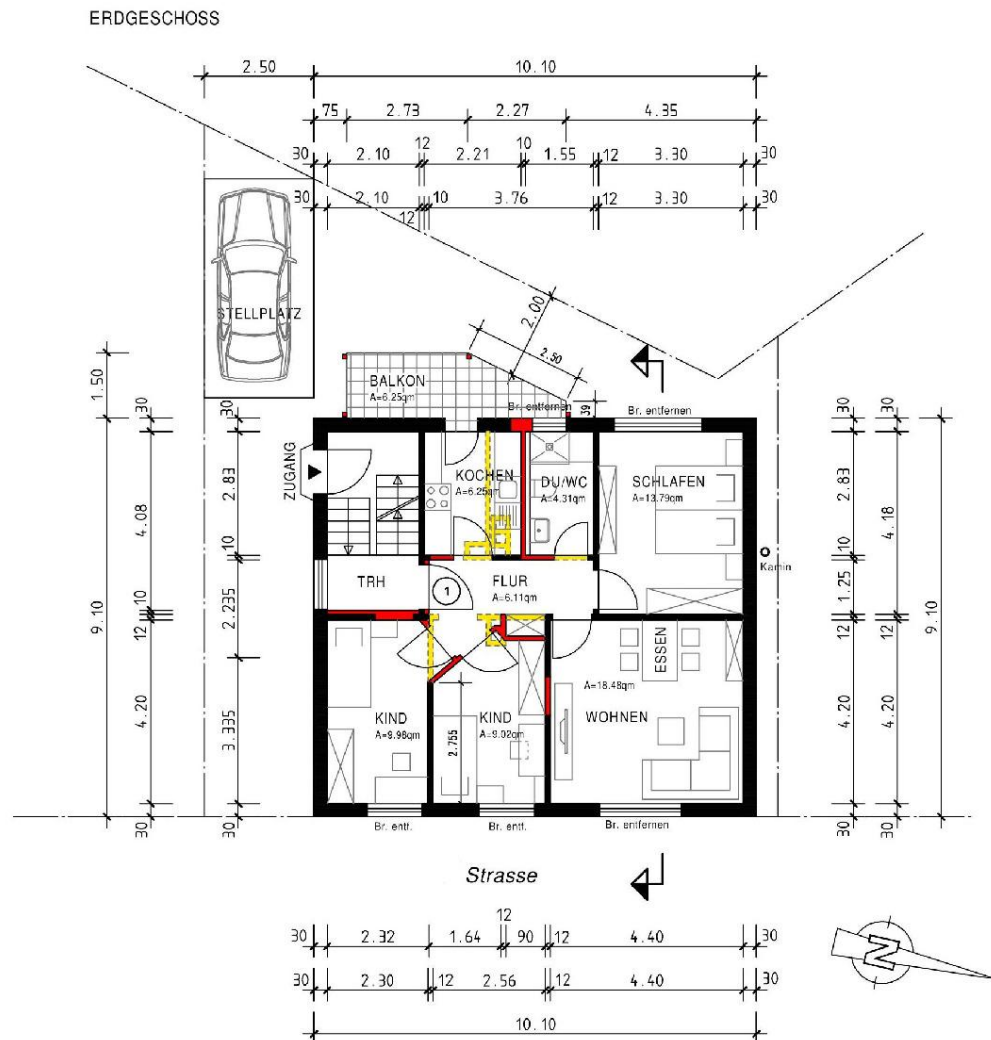
Wohnung Nr. 1

Erdgeschoss, ca. 71,04 qm

Wohnflächen (ca.) der Wohnung:

Wohnen	18,48 qm
Schlafen	13,79 qm
Kind 1	9,98 qm
Kind 2	9,02 qm
Kochen	6,25 qm
Du/WC	4,31 qm
Flur	6,11 qm
Balkon (zu 1/2)	3,10 qm

Wohnfläche (ca.) insgesamt 71,04 qm



Exposé - Grundrisse

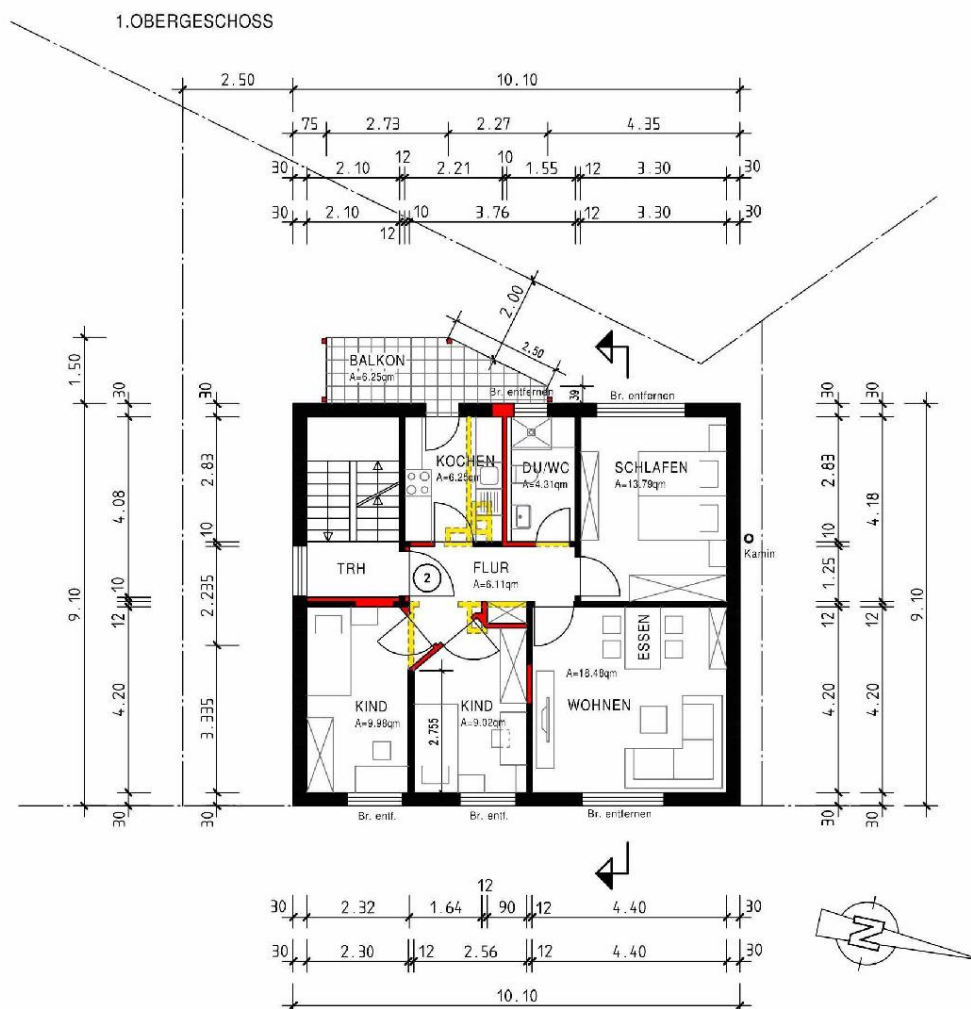
Wohnung Nr. 2

1. Obergeschoss, ca. 71,04 qm

Wohnflächen (ca.) der Wohnung:

Wohnen	18,48	qm
Schlafen	13,79	qm
Kind 1	9,98	qm
Kind 2	9,02	qm
Kochen	6,25	qm
Du/WC	4,31	qm
Flur	6,11	qm
Balkon (zu 1/2)	3,10	qm

Wohnfläche (ca.) insgesamt 71,04 qm



Exposé - Grundrisse

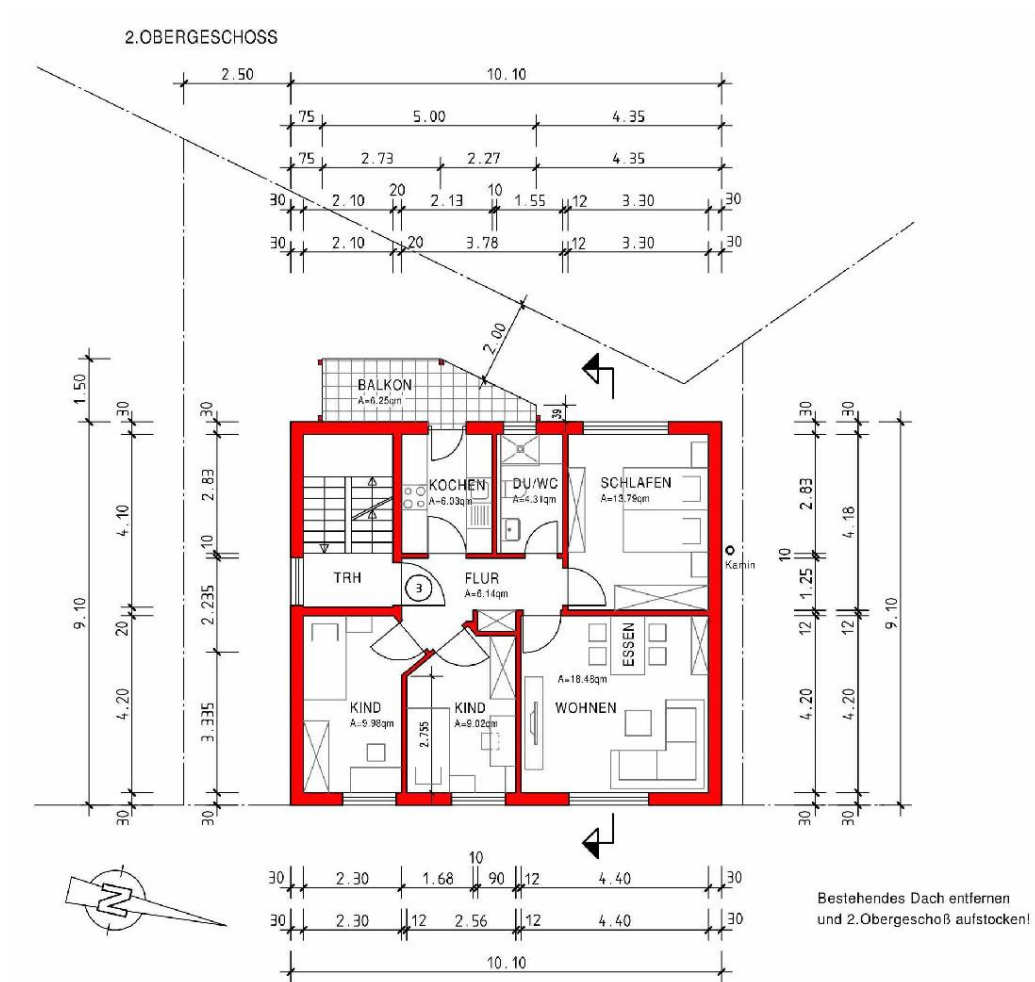
Wohnung Nr. 3

2. Obergeschoss, ca. 70,85 qm

Wohnflächen (ca.) der Wohnung:

Wohnen	18,48 qm
Schlafen	13,79 qm
Kind 1	9,98 qm
Kind 2	9,02 qm
Kochen	6,03 qm
Du/WC	4,31 qm
Flur	6,14 qm
Balkon (zu 1/2)	3,10 qm

Wohnfläche (ca.) insgesamt 70,85 qm



Exposé - Grundrisse

Wohnung Nr. 4

1. Dachgeschoss und 2. Dachgeschoss, ca. 96,38 qm

Wohnflächen (ca.) der Wohnung:

1. Dachgeschoss

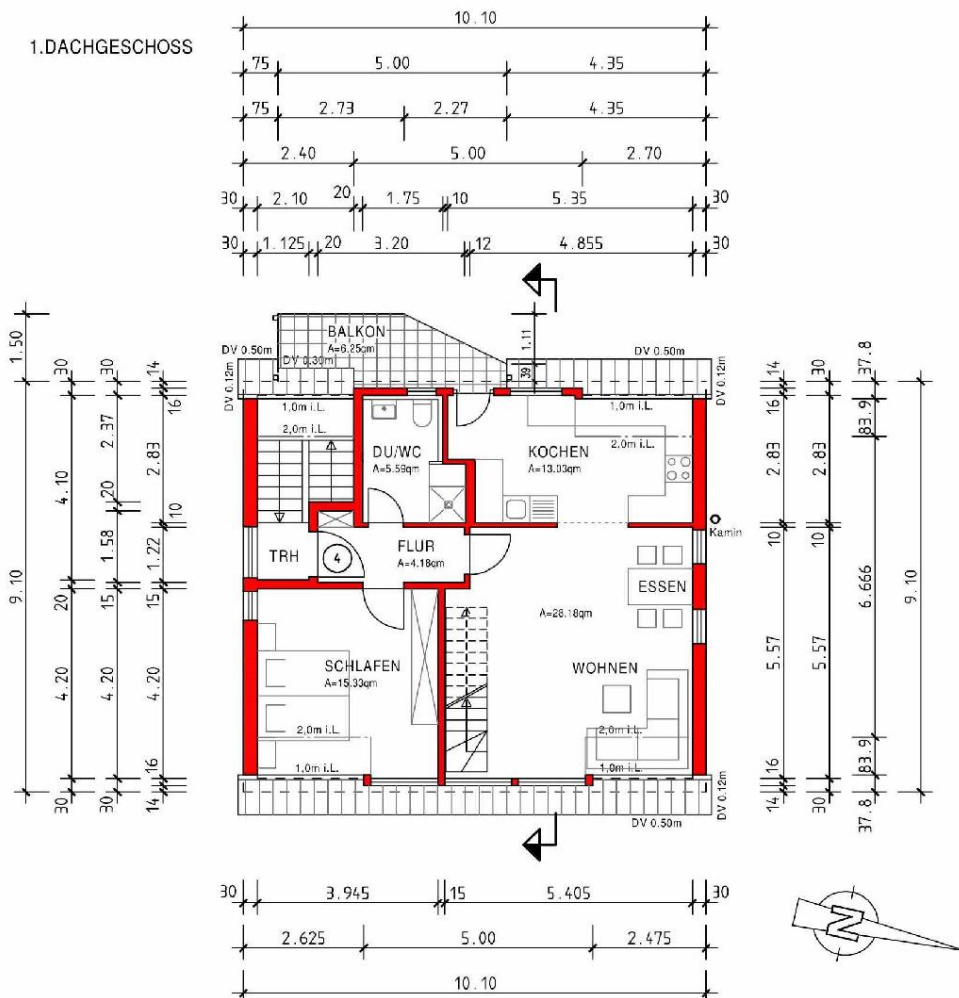
Wohnen	28,18 qm
Schlafen	15,33 qm
Kochen	6,03 qm
Du/WC	4,31 qm
Flur	6,14 qm
Balkon (zu 1/2)	3,12 qm

2. Dachgeschoss

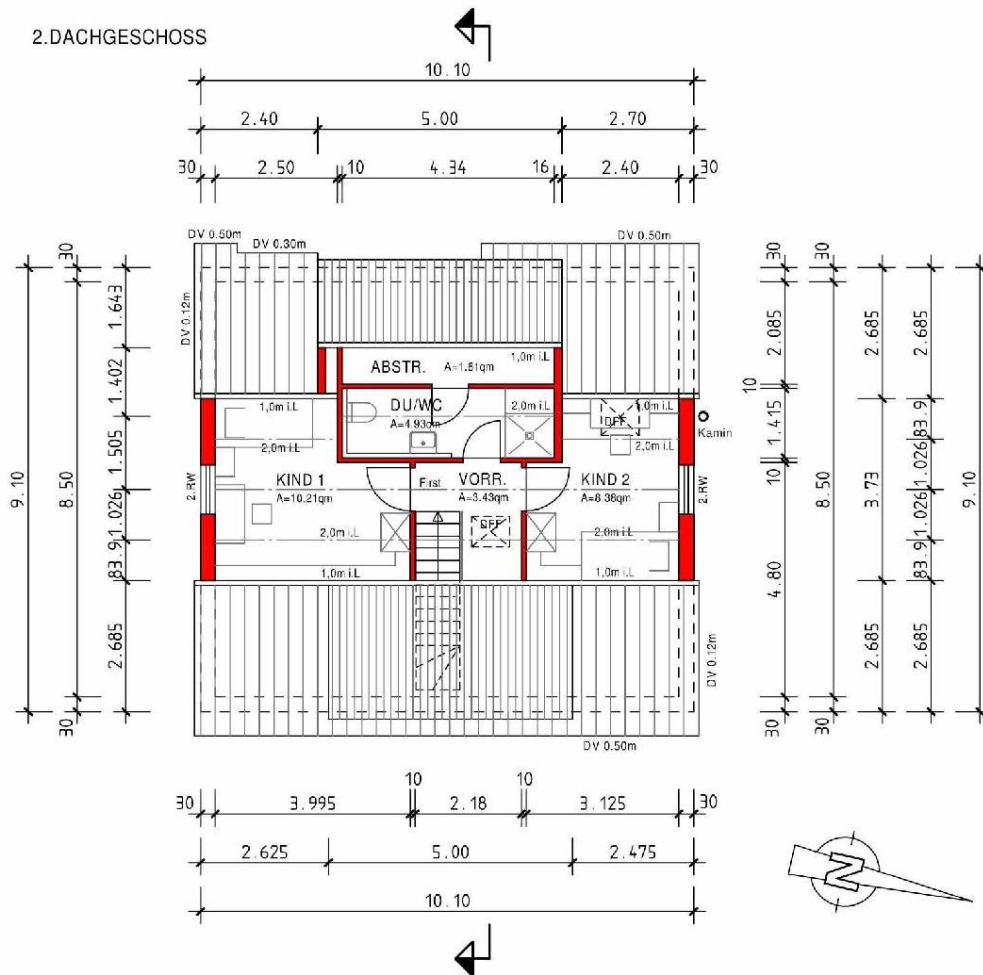
Kind 1	10,21 qm
Kind 2	8,38 qm
Du/WC	4,93 qm
Vorraum	3,43 qm

Wohnfläche (ca.) insgesamt 26,95 qm

Wohnfläche (ca.) insgesamt 69,43 qm



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. UG Grundriss gem. Planung

UNTERGESCHOSS

