

STUTTGART · KERNERVIERTEL · NAHE KERNERPLATZ

Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Designküche und Balkon zum Garten

Landhausstraße 22 · 70190 Stuttgart · Wohnung Nr. 4, 2. Obergeschoss

63,05 m²	2 Zimmer	2. OG	2019
Wohnfläche	Bad + Gäste-WC	mit Aufzug	kernsaniert

KAUFPREIS INKL. TG-STELLPLATZ

298.500 €

Stellplatz im Doppelparker der Tiefgarage **inklusive**

provisionsfrei · sofort bezugsfrei



DIE WOHNUNG

Offen geschnitten, hochwertig saniert, sofort bezugsfrei

Die Wohnung im 2. Obergeschoss wurde 2019 umfassend saniert und mit Markenprodukten ausgestattet. Herzstück ist der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit frei stehender Kücheninsel, großen Fensterflächen und durchgehendem Eichenparkett.

Der Wohnbereich liegt zur Landhausstraße. Schlafzimmer und Balkon orientieren sich zur ruhigen, begrünten Hofseite. Ein Bad mit bodengleicher Dusche, ein separates WC, Diele und Abstellraum ergänzen den Grundriss.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und die Mitbenutzung des Waschmaschinenraums. Außerdem gehört ein Stellplatz im Doppelparker der hauseigenen Tiefgarage dazu (Sondernutzungsrecht).



AUSSTATTUNG

Einbauküche allmilmö mit Kochinsel, Einbaugeräten und Inselhaube Elica Seashell

Bad mit bodengleicher Dusche, fester Glasabtrennung, Handtuchheizkörper

WC separat, Diele mit Abstellraum

Wärmedienst mit Funkerfassung der Heizkosten

Personenaufzug, Kellerabteil, Waschmaschinenraum

Eichenparkett in Wohn-, Koch- und Schlafbereich, 2026 überarbeitet

Duravit No. 1 Waschtisch und Spiegelschrank, wandhängende WCs

Designbeleuchtung Nimbus Modul Q 36, Pendelleuchte Luceplan Titania

Balkon zur begrünten Hofseite

Tiefgaragen-Stellplatz im Doppelparker inklusive





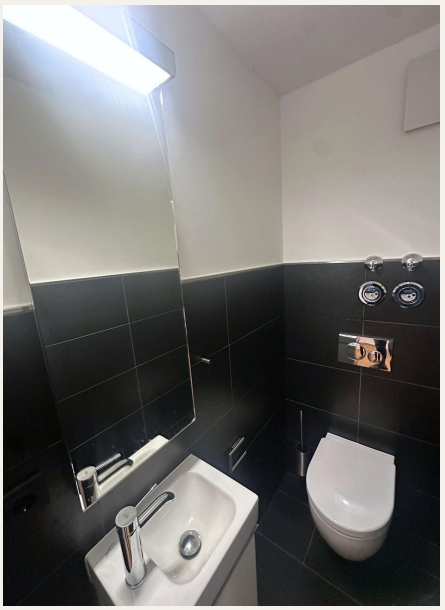










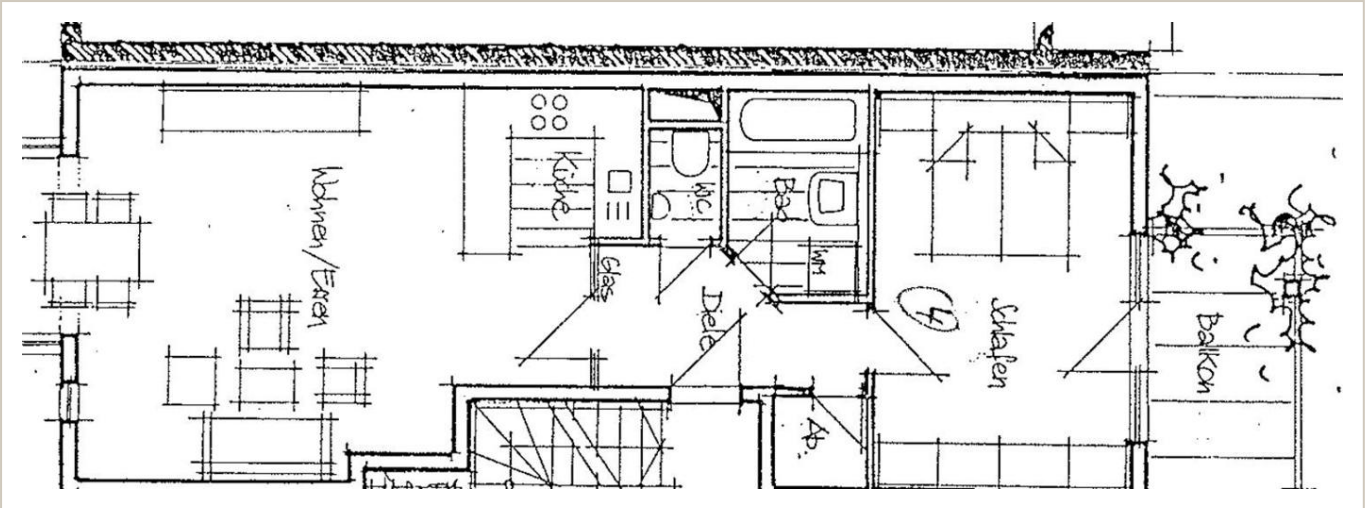








GRUNDRISS



Ursprünglicher Planstand 1986, nicht maßstäblich. Links Landhausstraße, rechts Hofseite. Die Küche ist seit der Sanierung zum Wohn- und Essbereich geöffnet.

LAGE

Das Haus steht im Kernerviertel nahe dem Kernerplatz, einer gewachsenen Wohnlage am Rand der Stuttgarter Innenstadt. Innenstadt, Staatsgalerie und Hauptbahnhof sind gut zu Fuß erreichbar, Einkauf, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel liegen in der Nähe.

OBJEKTDATEN

Objektart	Etagenwohnung, WE Nr. 4
Baujahr	1987, Wohnung saniert 2019
Etage	2. OG von 5, Aufzug
Wohnanlage	11 Einheiten, Tiefgarage
Miteigentum	78,1 / 1.000
Heizung	Zentralheizung, Fernwärme
Energieausweis	Verbrauchsausweis, 107,2 kWh/(m²·a), Klasse D, Fernwärme, Baujahr 1987, gültig bis 01/2028
Wärmedienst	Funkerfassung der Heizkosten
Verfügbar	sofort, bezugsfrei

PREISE UND KOSTEN

Kaufpreis gesamt	**298.500 €**
Wohnung inkl. TG-Stellplatz	
Stellplatz im Doppelparker	inklusive
Sondernutzungsrecht laut Teilungserklärung	
Hausgeld (Plan 2026)	320 € / Monat
davon Erhaltungsrücklage	90 € / Monat
auf Mieter umlegbar	ca. 176 € / Monat
Erhaltungsrücklage WEG	11.739 €
Stand 31.12.2025; Zuführung ab 2026 auf 14.000 € p. a. erhöht; keine Sonderumlagen 2025/26	
Käuferprovision	keine

Alle Angaben beruhen auf Unterlagen des Eigentümers und der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.