



**70372 Stuttgart**

Stilvolles Wohnen mit Charme, Komfort und individuellem Spielraum



**329.000 €**

Kaufpreis

**80 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2,5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG**

Filiale Stuttgart Wohnen

Tel.: 00497115087030

[info@schuerrer-fleischer.de](mailto:info@schuerrer-fleischer.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Wohneinheiten	5

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab August 2025

**Zustand**

Baujahr	1914
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	329.000 €
Kaufpreis / qm	4.487,5 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

**Energieausweis**

Art	Bedarf
gültig bis	19.08.2029
Baujahr (Haus)	1914
Endenergiebedarf	230.50
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Modernes Gäste-WC vorhanden
- Hochwertige Einbauküche
- Gemütlicher Kamin für behagliche Abende
- Effiziente Etagenheizung
- Bezugsfrei ab August 2025 für eine flexible Umzugsplanung
- Großzügige Raumhöhe von 2,85 m für ein weitläufiges Wohngefühl
- Modernes Badezimmer mit Tageslicht und komfortabler Fußbodenheizung
- Frisch verlegtes Glasfaserkabel bis in den Keller für schnelles Internet, jede Wohnung individuell anschließbar
- Zuverlässige Gasanlage, kürzlich im September 2024 gewartet, für sorgenfreie Wärmeversorgung
- Diverse Möbelstücke und Geräte, wie Couch, Bett, Schränke und Kühlschrank, optional zu fairen Konditionen übernehmbar
- Lampen und Leuchtmittel bereits im Kaufpreis enthalten



## Beschreibung

Eine geschmackvoll gestaltete Wohnung mit durchdachtem Grundriss und hochwertiger Ausstattung in einem gepflegten Mehrparteienhaus – ideal für alle, die modernes Wohnen mit besonderem Flair suchen. Der offen konzipierte Wohn- und Essbereich schafft Großzügigkeit und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. An kalten Winterabenden sorgt ein Schwedenofen für eine angenehme, natürliche Wärme und ein gemütliches Ambiente.

Der großzügige Wohn-Essbereich bietet die Möglichkeit, durch eine Trockenbauwand ein weiteres Zimmer zu schaffen – sei es als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer. Diese Variante entspricht der ursprünglichen Planung der Wohnung, die bereits auf eine flexible Nutzung als Dreizimmerwohnung ausgelegt war. Die moderne Einbauküche bleibt in der Wohnung und ist komplett mit hochwertigen technischen Geräten ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist der integrierte Gasherd, der vor allem leidenschaftliche Köchinnen und Köche begeistert.

Die gesamte Wohnung überzeugt durch hochwertige Materialien und liebevoll gestaltete Details: dunkler, eleganter Feinsteinboden, Wände mit Feinputz sowie einzelne Flächen in edlem venezianischen Putz. Das Bad en suite – in Deutschland noch eine Besonderheit – ist direkt an das großzügige Schlafzimmer angeschlossen und bietet ein hohes Maß an Komfort und Privatsphäre. Die separate Toilette ist vom Flur aus zugänglich. Auch hier wurde an ausreichend Stauraum gedacht: Im Eingangsbereich lassen sich die Garderobe und clevere Einbaulösungen problemlos unterbringen.

Zusätzlichen Platz bieten ein geräumiger Gewölbekeller sowie ein weiterer, separater Kellerraum. Die gemeinschaftlich genutzte Waschküche befindet sich nur ein Stockwerk tiefer und ist bequem erreichbar. Diese Wohnung vereint stilvolles Wohnen mit praktischem Komfort und ist ideal für Menschen, die Individualität und Qualität schätzen.

Diverse Möbelstücke und Geräte, wie Couch, Bett, Schränke und Kühlschrank können optional zu fairen Konditionen übernommen werden. Lampen und Leuchtmittel sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Diese beeindruckende Immobilie wird ab August 2025 bezugsfrei sein, sodass Ihnen eine flexible Planung Ihres Umzugs ermöglicht wird. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr neues Zuhause mit einem nahtlosen Übergang in Ihre zukünftigen Lebenspläne zu integrieren. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im Herzen von Stuttgart Bad Cannstatt, einem der ältesten und lebendigsten Stadtteile der Metropole. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Charme dieser Umgebung wird durch die erstklassige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorgehoben, wobei die Haltestelle Uff-Kirchhoff in nur 8 Gehminuten erreichbar ist. Alltagsbesorgungen lassen sich bequem erledigen, da der Aldi Süd lediglich 200 Meter entfernt liegt.

Für ausgedehnte Einkaufstouren und gesellige Abende im Carré Bad Cannstatt benötigen Sie nur 5 Minuten zu Fuß. Der Standort profitiert zudem von der Nähe zum Bad Cannstatt Bahnhof und den Haltestellen Wilhelmsplatz sowie Kienbachstraße, die für eine mühelose Erreichbarkeit sowohl des Stadtzentrums als auch der umliegenden Regionen sorgen.



Besonders für Berufspendler ist die Nähe zum Wasengelände durch eine Unterführung interessant, die Sie in 15 Minuten (1 km) erreichen können. Ein weiterer Pluspunkt dieser Lage ist der schnelle Zugang zum Mercedes-Benz-Werk, das sich nur einen kurzen dreiminütigen Spaziergang (250 m) entfernt befindet.

Diese Lage bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und grüner Erholung – ein einzigartiger Vorteil für anspruchsvolle Stadtliebhaber.

## **Sonstige Angaben**

---

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)











