

Exposé

Mehrfamilienhaus in Stuttgart

9 Einheiten MFH | Kernsaniert | Leerstehend



Objekt-Nr. **OM-319028**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.600.000 €**

Ansprechpartner:
Linus Molin

Rotenbergstraße
70190 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Grundstücksfläche	236,00 m ²	Energieträger	Gas
Etagen	7	Übernahme	sofort
Zimmer	22,00	Badezimmer	9
Wohnfläche	421,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	285,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten, dessen Baujahr auf die Zeit zwischen 1892 und 1907 geschätzt wird. Das Objekt ist nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG BW) als Kulturdenkmal eingestuft und Teil des geschützten Ensembles der Ostheim-Siedlung. Die baulichen und kulturellen Werte der Umgebung bleiben somit auch durch den Ensemble-Schutz gewahrt, was dem Haus einen besonderen historischen Wert verleiht.

Das Gebäude wurde vollumfänglich kernsaniert, wobei sowohl die Fenster als auch die komplette Haustechnik, einschließlich Sanitär und Elektrik, auf den neuesten Stand gebracht wurden. Jede der 9 Wohneinheiten verfügt über einen separaten Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die gemeinschaftliche Waschküche ist mit individuellen Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ausgestattet. Zudem steht ein größerer, gemeinschaftlicher Abstellraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Einige der Wohnungen verfügen über eigene Balkone, die den Wohnkomfort weiter erhöhen. Im Innenhof gibt es reichlich Platz für Fahrradstellplätze sowie ordentliche Müllverschlüge, was eine bequeme und umweltfreundliche Nutzung fördert.

Ein Antrag auf Nutzungsänderung wurde gestellt, da das Erdgeschoss trotz wohnwirtschaftlicher Nutzung offiziell noch als Gewerbe genehmigt war.

Zudem wurde ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Entscheidung eingereicht, um das Objekt vollständig den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen anzupassen.

Die Wohnungen werden im Grundbuch in separate Teileigentumseinheiten aufgeteilt, was eine flexible Nutzung und potenzielle Wertsteigerung ermöglicht.

Diese umfassend sanierte Immobilie verbindet historischen Charme mit modernem Komfort und ist ein attraktives Investment in einer kulturhistorisch bedeutenden Lage.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Die Teilung steht noch aus.

Die Sanierungsarbeiten am Objekt werden Ende November abgeschlossen.

Das Objekt kann nach Abschluss der Arbeiten und durchgeführten Teilung erworben werden.

Bei Rückfragen sind wir gerne erreichbar.

Lage

Stuttgart-Ost verbindet Urbanes Leben mit viel Grün und historischen Charme. Der Stadtteil bietet eine Mischung aus lebendigen Vierteln, wie Gablenberg und Gaisburg, sowie ruhige Wohnanlagen. Der Ostend-Platz ist das Zentrum des Stadtteils und ermöglicht mit ausreichend Lebensmittelgeschäften eine gute Grundlage. Gleichzeitig sorgen viele kleine Cafés, Restaurants und Geschäfte für eine lebendige Nachbarschaft. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Waldebene Ost, die zu schönen Waldspaziergängen einlädt. Die Nähe zum Stadtzentrum, kombiniert mit einer guten Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr, macht Stuttgart-Ost besonders attraktiv. Das Stadtzentrum ist mit Auto, Bus oder U-Bahn in unter 10 Minuten zu erreichen. Fußläufig ist es bei einem schönen Spaziergang über den Eugensplatz ebenso gut erreichbar. Wer eine zentrale Lage mit viel Lebensqualität sucht, findet in Stuttgart-Ost ein ideales Zuhause.

Infrastruktur:

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

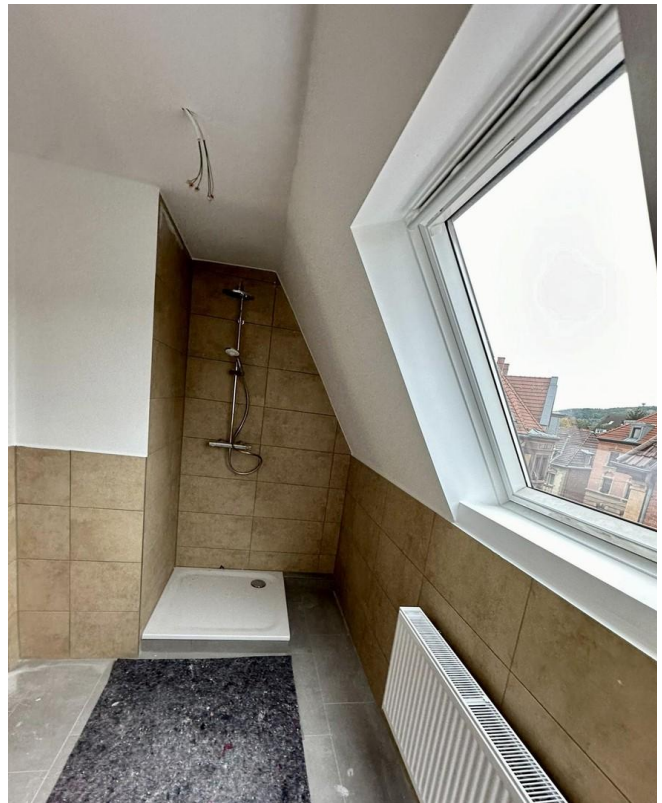
Exposé - Galerie



Zimmer



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Zimmer



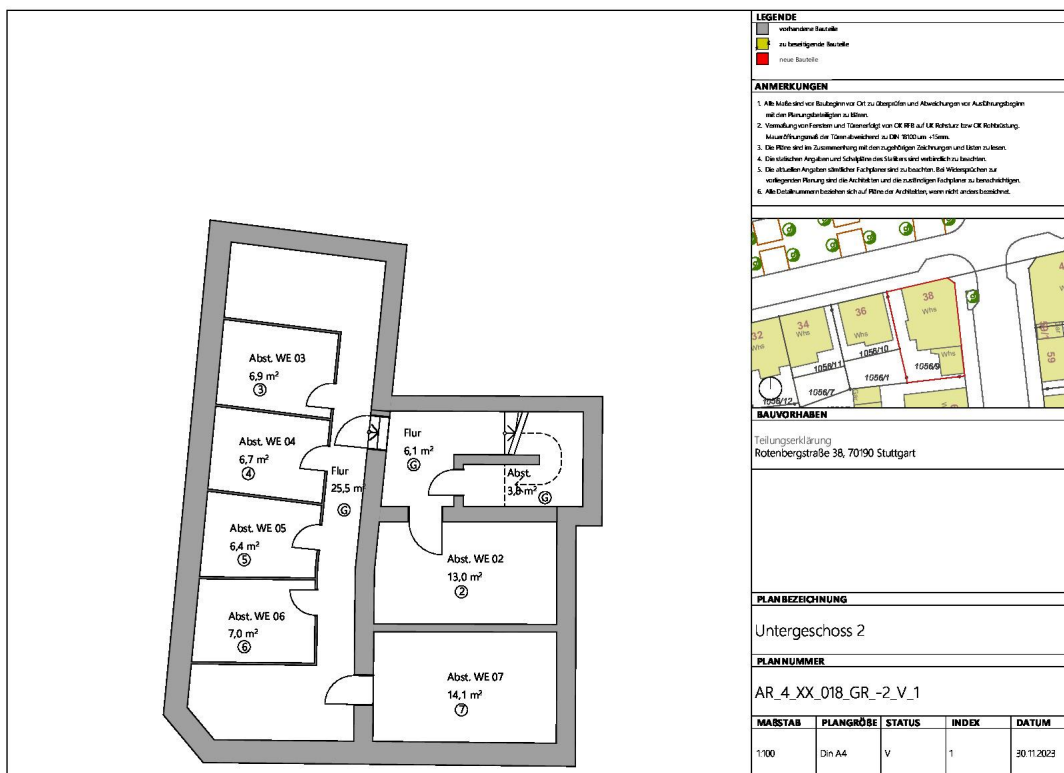
Zimmer

Exposé - Galerie

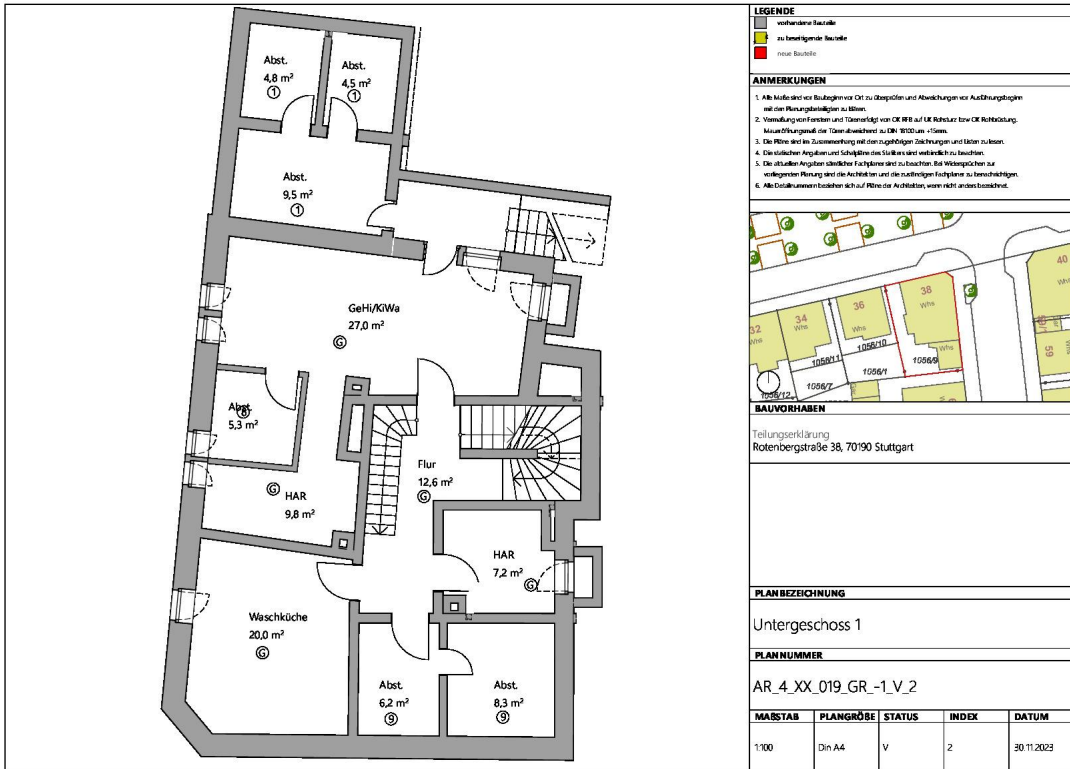


Zimmer

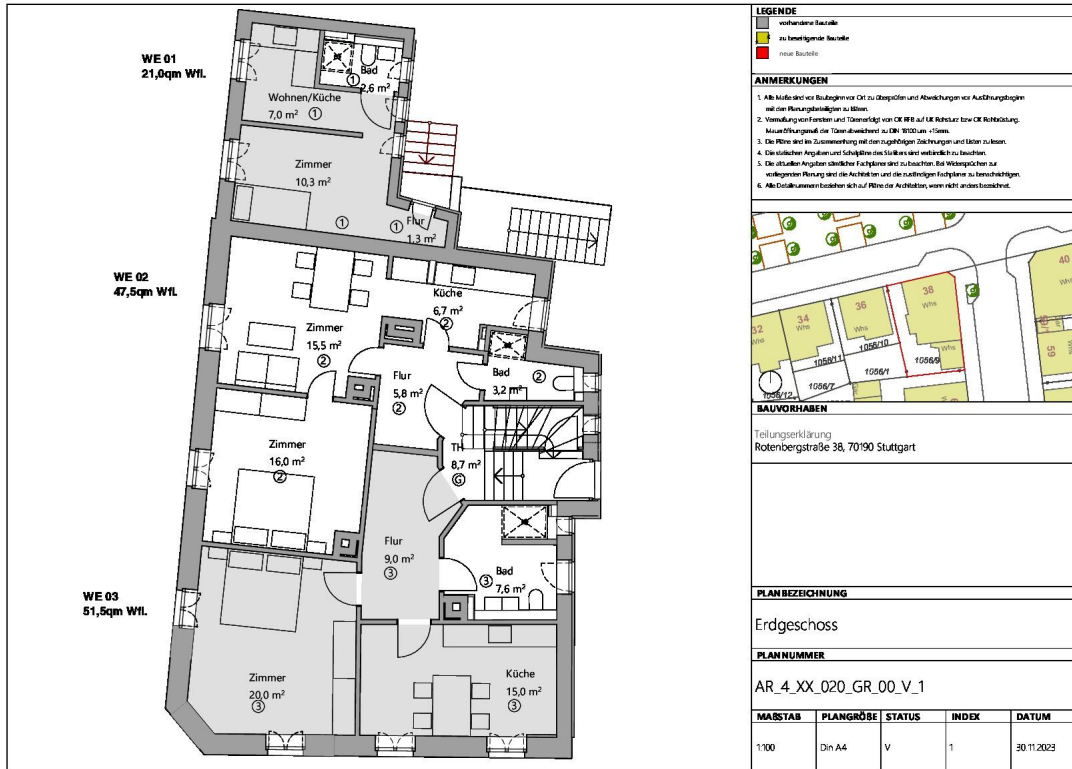
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

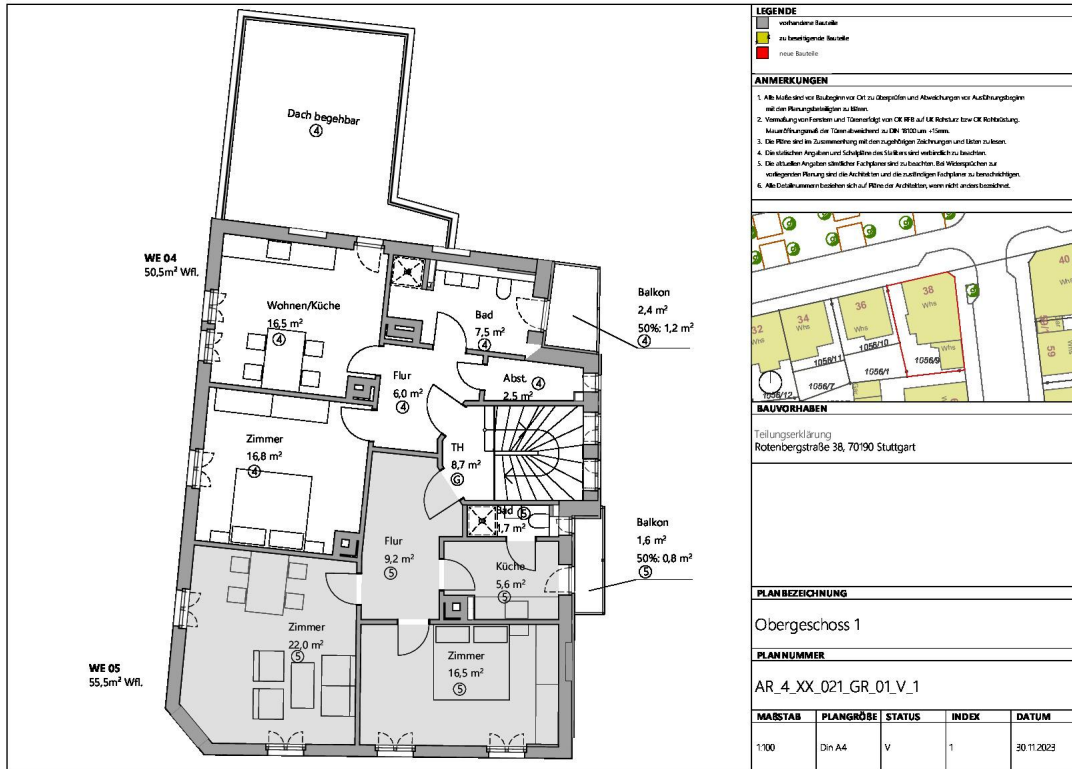


Exposé - Grundrisse

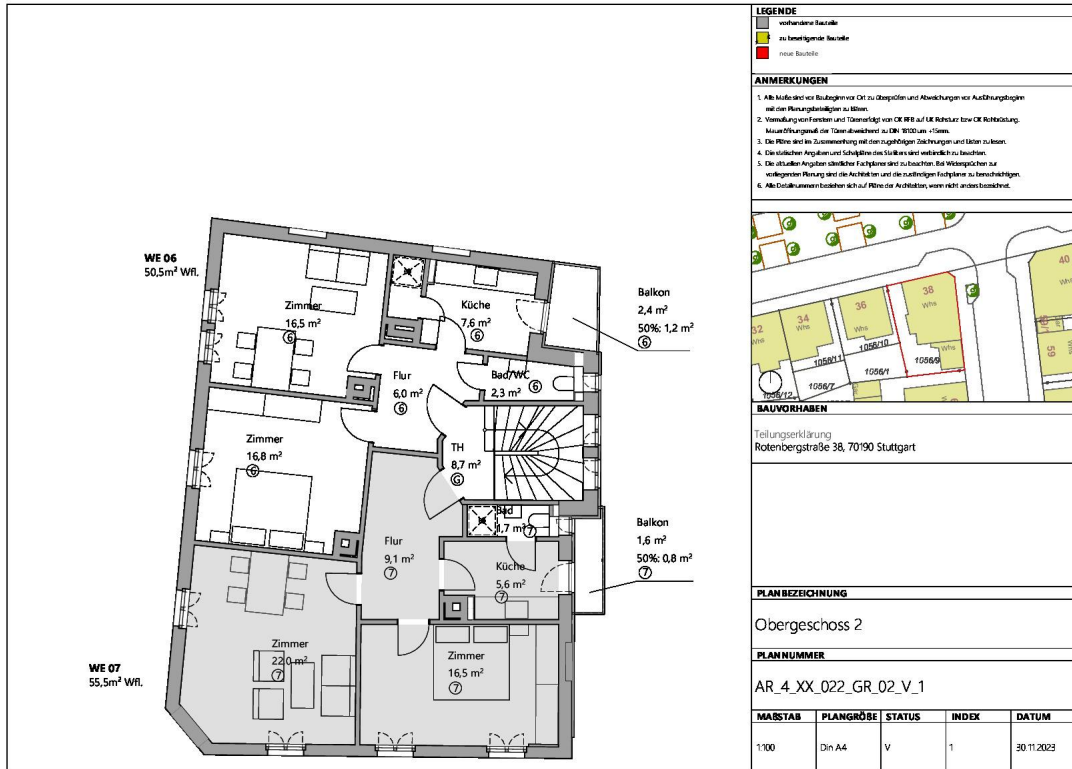


LEGENDE				
	vorhandene Bauteile			
	zu fertigende Bauteile			
	neue Bauteile			
ANMERKUNGEN				
<ol style="list-style-type: none"> Alle Maße sind vor Baubeginn vor Ort zu überprüfen und Abweichungen vor Ausführung gegenüber mit der Planungsbeteiligten zu klären. Vermessung von Fenstern und Türen erfolgt von CW 000 auf CW 000 oder CW 000 auf CW 000. Maßstab für die Dimensionen ist 1:1000. Die Pläne sind im Zusammenhang mit den zugehörigen Zeichnungen und Daten zu lesen. Die üblichen Angaben und Schaltungen des Süds sind verbindlich zu beachten. Die aktuellen Angaben über die Festlegung sind zu beachten. Bei Widersprüchen auf vorliegender Planung sind die Architekten und die zuständigen Fachstellen zu konsultieren. Alle Details müssen bestehen sich auf Pläne der Architekten, wenn nicht anders beschriftet. 				
BAUVORHABEN				
Teilungserklärung Rotenbergstraße 38, 70190 Stuttgart				
PLANBEZEICHNUNG				
Erdgeschoss				
PLANNUMMER				
AR_4_XX_020_GR_00_V_1				
MAßSTAB	PLANGRÖßE	STATUS	INDEX	DATUM
1:100	Din A4	V	1	30.11.2023

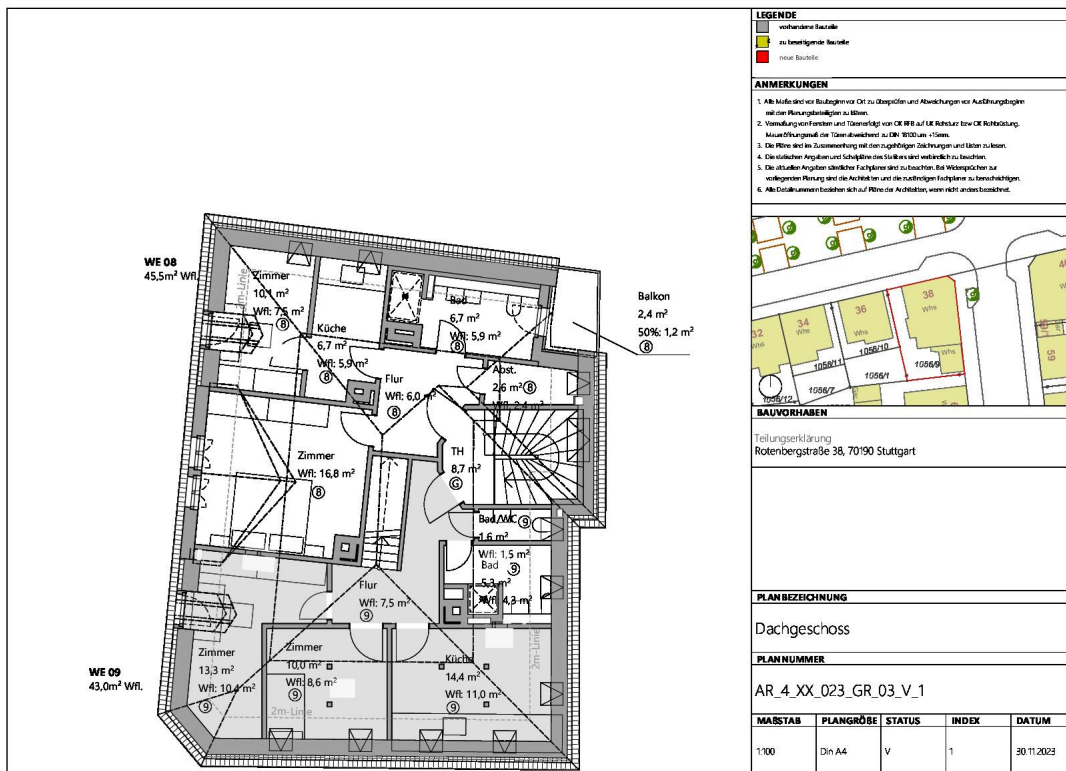
Exposé - Grundrisse



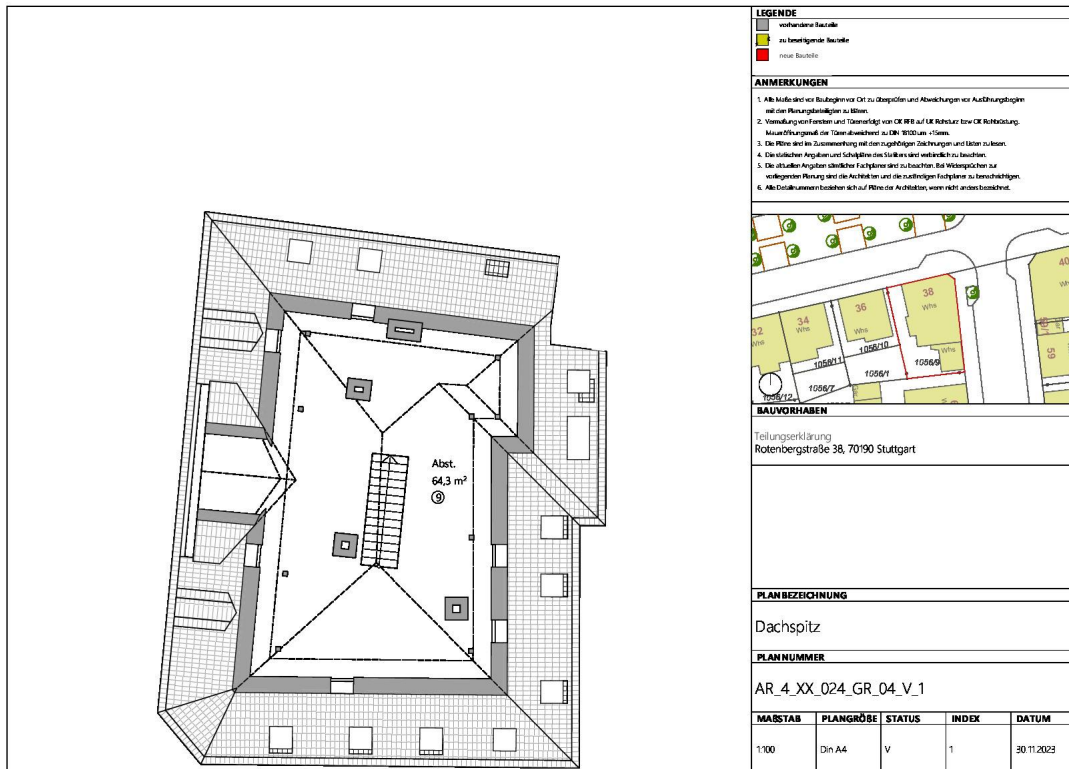
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



LEGENDE				
	vorhandene Bauteile			
	zu fertigende Bauteile			
	neue Bauteile			
ANMERKUNGEN				
1. Alle Maße sind vorab zu überprüfen und Abweichungen vor Ausführungsgängen mit der Planungsbeteiligten zu klären.				
2. Vermessung von Fenstern und Türen erfolgt von der Höhe der Gelände- oder Referenzhöhe bzw. der Referenzhöhe der Oberkante der Decke aus.				
3. Die Maße sind im Zusammenhang mit den zugehörigen Zeichnungen und Listen zu lesen.				
4. Die üblichen Angaben und Schnittlinien des Statikers sind verbindlich zu beachten.				
5. Die aktuellen Angaben über die Festlegungen sind zu beachten. Bei Widersprüchen auf vorliegender Planung sind die Architekten und die zuständigen Fachstellen zu kontaktieren.				
6. Alle Details sind im Zusammenhang mit den Zeichnungen zu lesen.				
BAUVORHABEN				
Teilungserklärung Rotenbergstraße 38, 70190 Stuttgart				
PLANBEZEICHNUNG				
Dachspitz				
PLANNUMMER				
AR_4_XX_024_GR_04_V_1				
MAßSTAB	PLANGRÖßE	STATUS	INDEX	DATUM
1:100	Din A4	V	1	30.11.2023

