

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

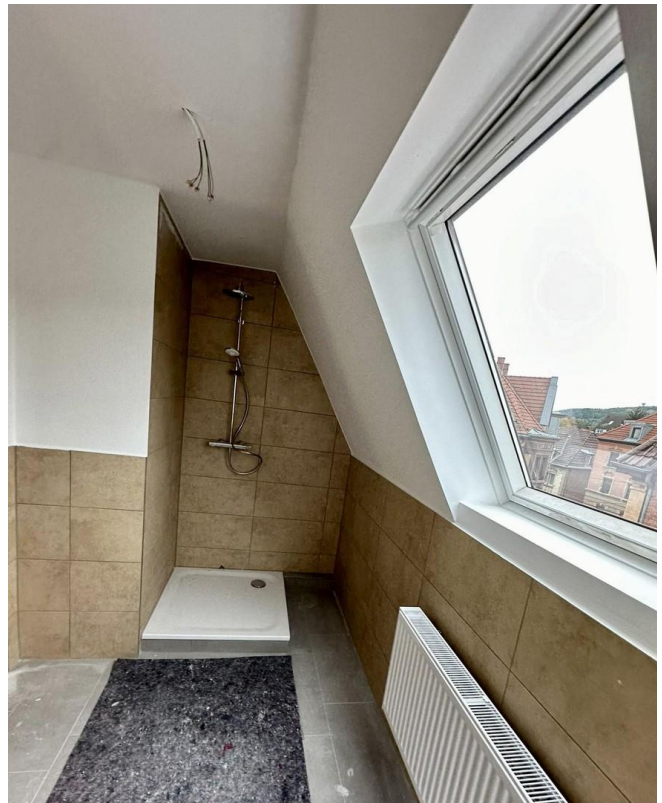
Exposé - Galerie



Zimmer



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Zimmer



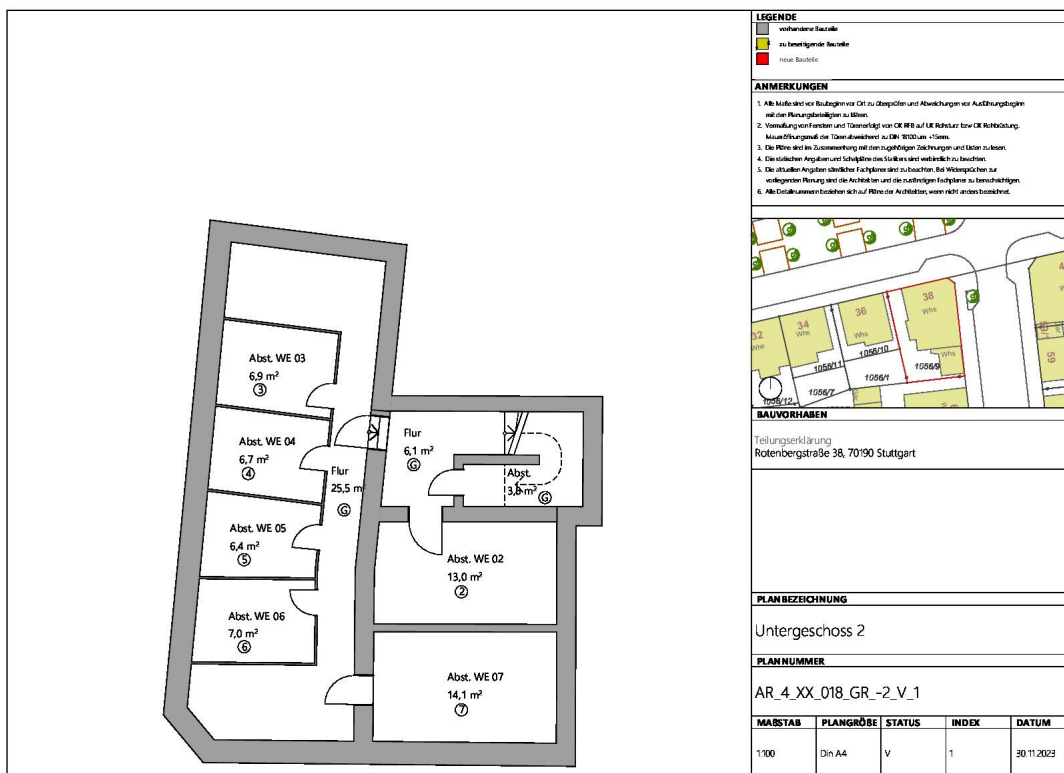
Zimmer

Exposé - Galerie

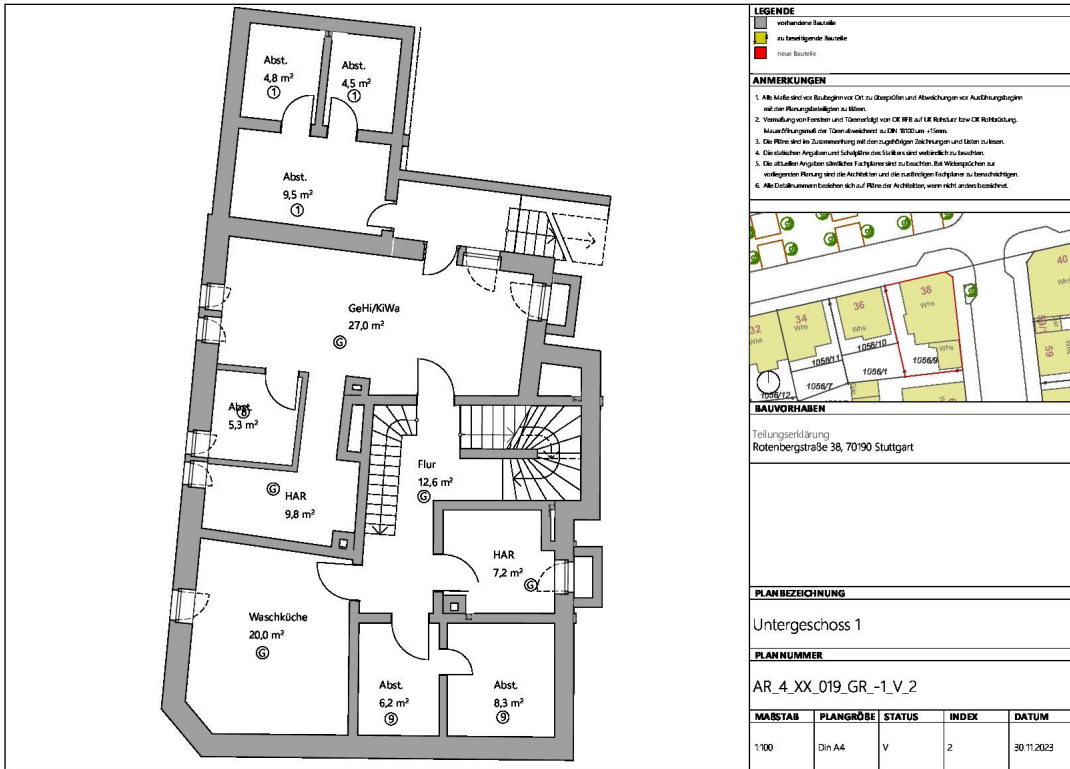


Zimmer

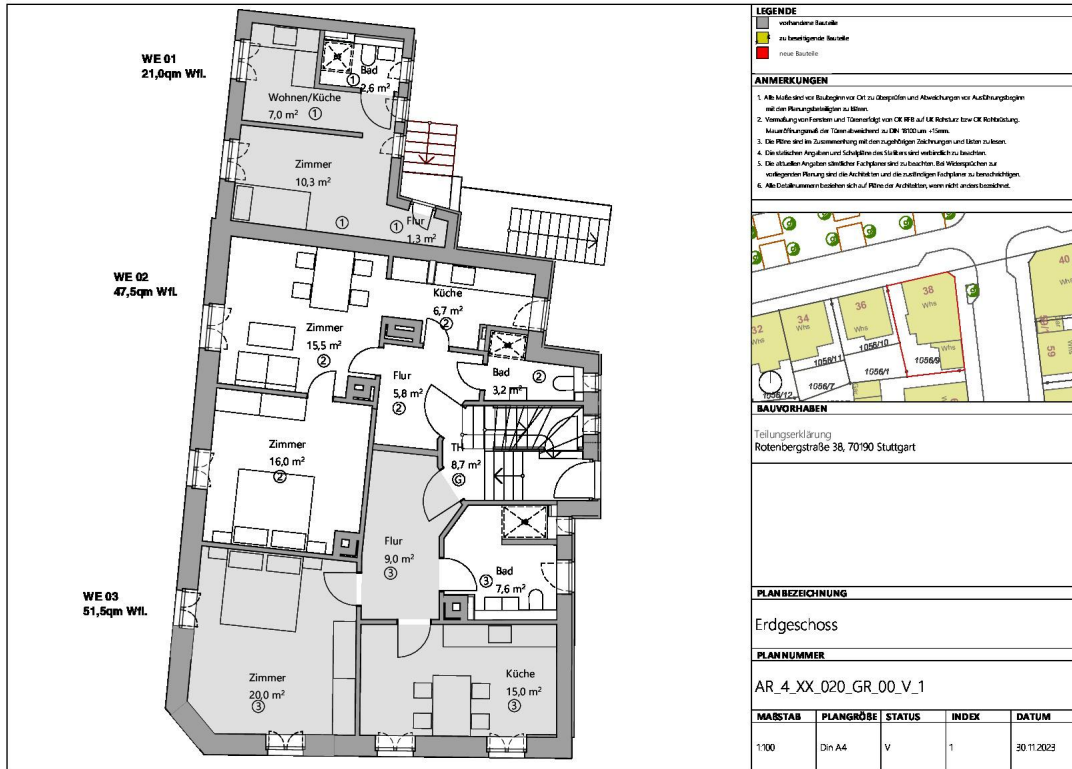
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

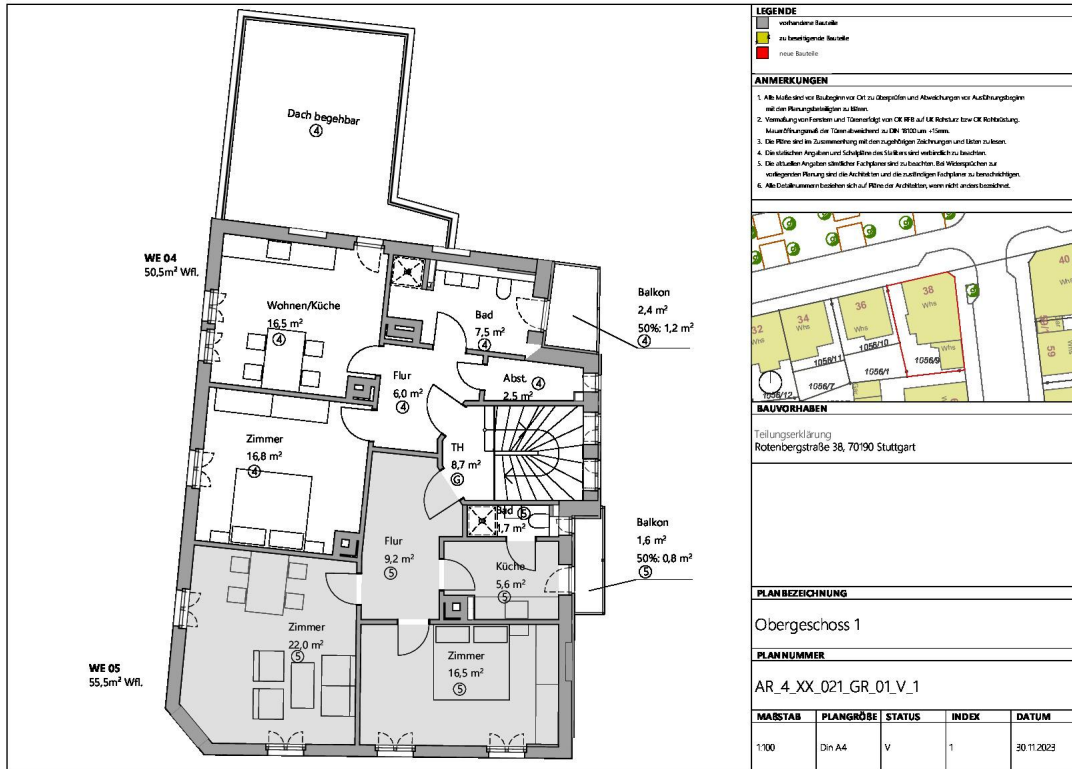


Exposé - Grundrisse



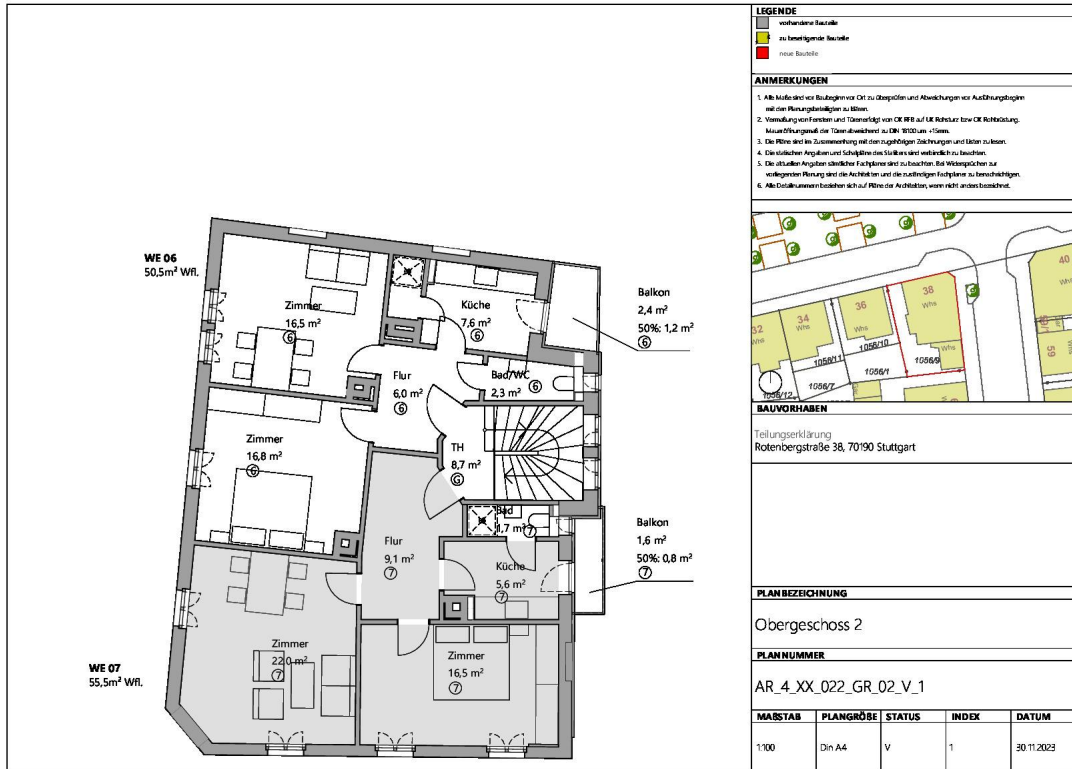
| LEGENDE | | | | |
|---|------------------------|--------|-------|------------|
| | vorhandene Bauteile | | | |
| | zu fertigende Bauteile | | | |
| | nicht Bauteile | | | |
| ANMERKUNGEN | | | | |
| 1. Alle Maße sind vor Baubeginn vor Ort zu überprüfen und Abweichungen vor Ausführung gegenüber mit der Planungsbeteiligten zu klären. | | | | |
| 2. Vermessung von Fenstern und Türen erfolgt von CW 015 auf CW 016, Rotulur bzw. CW 016, Rotulur bzw. CW 016, Rotulur, Messung erfolgt die Oberkante der Tür auf 0,00 an CW 016. | | | | |
| 3. Die Pläne sind im Zusammenhang mit den zugehörigen Zeichnungen und Listen zu lesen. | | | | |
| 4. Die stichwortartigen Angaben und Schichten des Substrats 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 konsultieren. | | | | |
| 6. 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

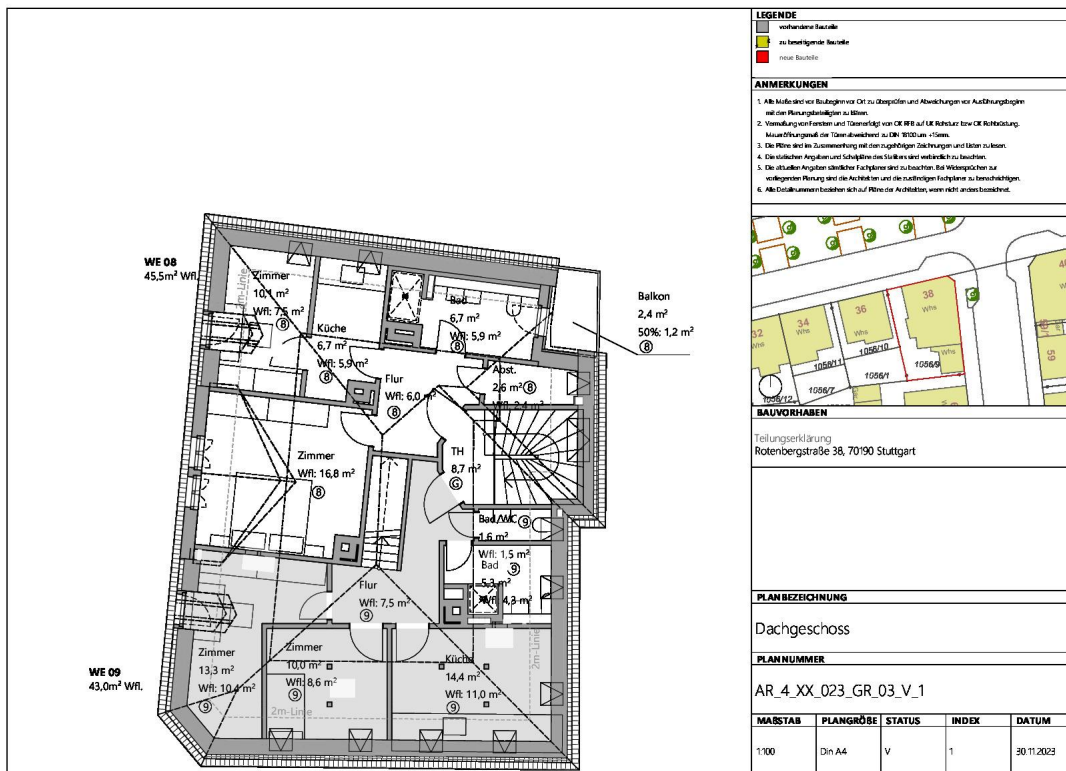


| LEGENDE | | | | |
|---|------------------------|--------|-------|------------|
| | vorhandene Bauteile | | | |
| | zu fertigende Bauteile | | | |
| | neue Bauteile | | | |
| ANMERKUNGEN | | | | |
| 1. Alle Maße sind vor Zuschlag von Ort zu überprüfen und Abweichungen vor Ausführungsgängen mit der Planungsbeteiligten zu klären. | | | | |
| 2. Vermessung von Fenstern und Türen erfolgt von CW 015 auf GE Referenz bzw. GE Referenzbildung. Maßstab für Grundriß die Oberkante der Decke ist 1:1000 anzuwenden. | | | | |
| 3. Die Maße sind im Zusammenhang mit den zugehörigen Zeichnungen und Listen zu lesen. | | | | |
| 4. Die statischen Angaben und Schnittbilder des Statikers sind verbindlich zu beachten. | | | | |
| 5. Die statischen Angaben über die Tragwerke sind zu beachten. Bei Widersprüchen auf vorliegender Planung sind die Architekten und die zuständigen Fachstellen zu konsultieren. | | | | |
| 6. Alle Details müssen bestehen sich auf Pläne der Architekten, wenn nicht anders beschriftet. | | | | |
| BAUVORHABEN | | | | |
| Teilungserklärung Rotenbergstraße 38, 70190 Stuttgart | | | | |
| PLANBEZEICHNUNG | | | | |
| Obergeschoss 1 | | | | |
| PLANNUMMER | | | | |
| AR_4_XX_021_GR_01_V.1 | | | | |
| MAßSTAB | PLANGRÖßE | STATUS | INDEX | DATUM |
| 1:100 | Din A4 | V | 1 | 30.11.2023 |

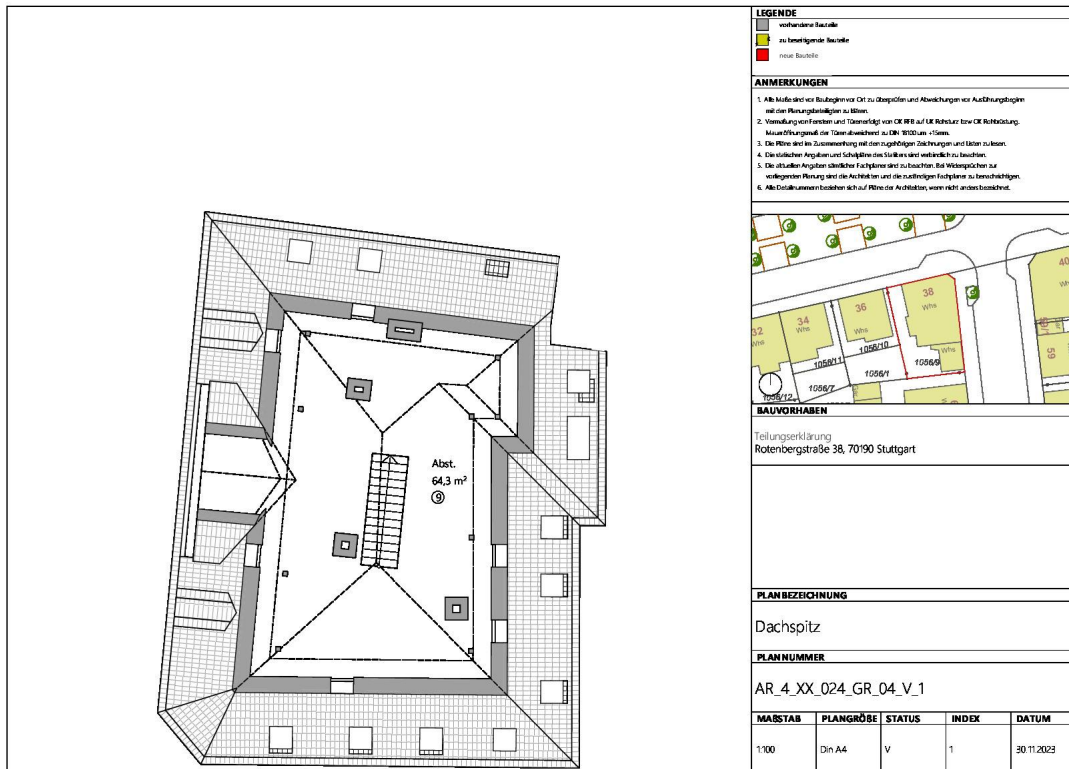
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

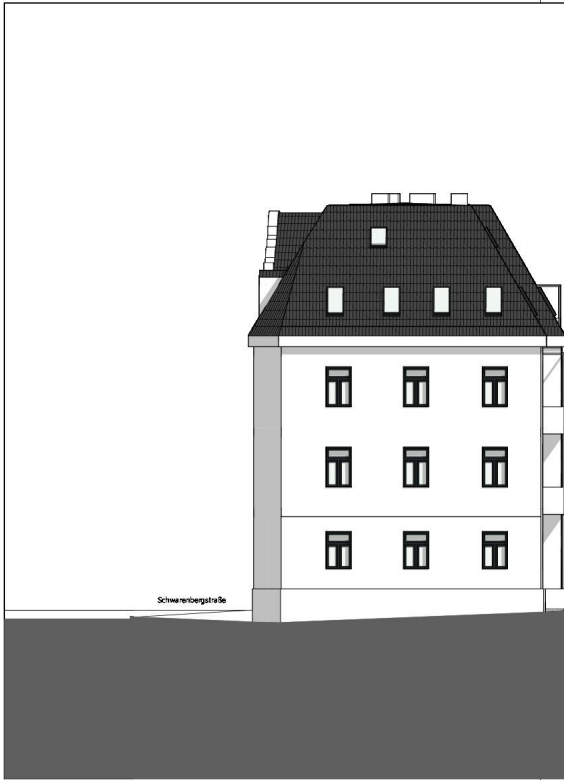


Exposé - Grundrisse



| 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 Tür auf 1000 mm an. | | | | |
| 3. Die Maße sind im Zusammenhang mit den zugehörigen Zeichnungen und Listen zu lesen. | | | | |
| 4. Die üblichen Angaben und Schnittlinien des Strichens sind verbindlich zu beachten. | | | | |
| 5. Die aktuellen Angaben über die Festlegung 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 |

Exposé - Grundrisse



Schwarzenbergstraße

LEGENDE


| | | | |
|----------|----------------------|----------|-------------------|
| [Symbol] | unterirdische Räume | [Symbol] | Balkone |
| [Symbol] | erdgeschossige Räume | [Symbol] | 3.00 |
| [Symbol] | [Symbol] | [Symbol] | King/Queen-Suiten |
| [Symbol] | [Symbol] | [Symbol] | [Symbol] |

ANMERKUNGEN

1. Die Maße sind nur bei freier Sicht zu berücksichtigen und sind im physischen Maßstab anzuwenden.
2. Vermessungsdaten sind für die Dimensionierung der Grundrisse maßgebend.
3. Die Flächen sind nur für den Vergleichszweck angegeben und können sich ändern.
4. Die Flächen sind nur für den Vergleichszweck angegeben und können sich ändern.
5. Die Flächen sind nur für den Vergleichszweck angegeben und können sich ändern.
6. Die Flächen sind nur für den Vergleichszweck angegeben und können sich ändern.

| Fläche | Fläche | Fläche |
|--------|--------|--------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

ÜBERSICHT



WIKIKONZESSION

Teilungserklärung
Rotenbergstraße 38, 70190 Stuttgart

PLANNUMMERN

Ansicht Nord

PLANNUMMERN

AR_4_XX_040_AN_NN_V_0

| NÄHRZEIT | PLANNR. | STATUS | INDEX | DATUM |
|----------|---------|--------|-------|------------|
| 1:00 | Dr A3 | V | 0 | 28.11.2025 |

Exposé - Grundrisse

LEGEND

| | | | |
|---|-----------------------|---|-------------------|
| ■ | Unverbleibende Fläche | ■ | Balkon |
| ■ | Grundrissfläche | ■ | XXL Kuppelgehäuse |
| ■ | Fassade | ■ | Balkon |
| ■ | XXL Kuppelgehäuse | ■ | Balkon |
| ■ | XXL Kuppelgehäuse | ■ | Balkon |
| ■ | XXL Kuppelgehäuse | ■ | Balkon |
| ■ | XXL Kuppelgehäuse | ■ | Balkon |
| ■ | XXL Kuppelgehäuse | ■ | Balkon |
| ■ | XXL Kuppelgehäuse | ■ | Balkon |
| ■ | XXL Kuppelgehäuse | ■ | Balkon |
| ■ | XXL Kuppelgehäuse | ■ | Balkon |
| ■ | XXL Kuppelgehäuse | ■ | Balkon |
| ■ | XXL Kuppelgehäuse | ■ | Balkon |

ZUSAMMENFASSUNG

1. Alle Maße sind nur Näherungen. Die Maßgenauigkeit ist durch die Maßstabangabe zu verstehen.
2. Alle Maße sind in Meter angegeben. Die Maße sind gerundet.
3. Die Flächen sind in Quadratmetern angegeben. Die Flächen sind gerundet.
4. Die Höhen sind in Metern angegeben. Die Höhen sind gerundet.
5. Die Abstände sind in Metern angegeben. Die Abstände sind gerundet.
6. Die Abstände sind in Metern angegeben. Die Abstände sind gerundet.

Titel und wesentliche Projektangaben auf Blatt 1

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

ÜBERSICHT

PROJEKTNAME

Teilungserklärung
Rotenbergstraße 38, 70190 Stuttgart

PLANZEICHENLEGENDE

Ansicht Ost

AR_4_XX_041_AN_OO_V_0

| MAßSTAB | PLANGRÖßE | STATUS | INDEX | DATUM |
|---------|-----------|--------|-------|------------|
| 1:100 | DIN A3 | V | 0 | 28.11.2025 |

Exposé - Grundrisse

LEGENDE

| | |
|--------------------|-------------|
| Betonwände | Balkon |
| Außenwand/Brüstung | Dachstuhl |
| Estrich | Dachziegel |
| Treppen | Innenwände |
| Deckenplatte | Bodenplatte |
| Bodenplatte | Bodenplatte |
| Bodenplatte | Bodenplatte |

ANMERKUNGEN

1. Bei Nicht-Entwurf des Grundrisses ist die Darstellung der Außenwände nur als Orientierung zu verstehen.
2. Vermeidung von Flächen mit einer Fläche von über 100 m² für die Nutzung als Wohnfläche.
3. Die Flächen sind durch die Flächennummern (1 bis 10) gekennzeichnet.
4. Die Flächen sind durch die Flächennummern (1 bis 10) gekennzeichnet.
5. Die Flächen sind durch die Flächennummern (1 bis 10) gekennzeichnet.
6. Die Flächen sind durch die Flächennummern (1 bis 10) gekennzeichnet.

| Werte auf zusätzliche Messungen achten! | |
|---|--|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

ÜBERSICHT

PROJEKTNAME
Teilungserklärung
Rotenbergstraße 38, 70190 Stuttgart

PLANNUMMERN
Ansicht Süd

PLANNUMMERN
AR_4_XX_042_AN_SS_V_0

| MAßSTAB | PLANNUMMERN | STATUS | INDEX | DATUM |
|---------|-------------|--------|-------|------------|
| 1:100 | 04_03 | V | 0 | 28.11.2025 |

Exposé - Grundrisse



| | |
|---|------------------------|
| LEGENDE | |
|  | unvermietete Räume |
|  | vermietete Grundstücke |
|  | Grundstücke |
|  | Dachstuhl |
|  | 1. Etage |
|  | 2. Etage |
|  | 3. Etage |
|  | 4. Etage |
|  | 5. Etage |
|  | 6. Etage |
|  | 7. Etage |
|  | 8. Etage |
|  | 9. Etage |
|  | 10. Etage |
|  | 11. Etage |
|  | 12. Etage |
|  | 13. Etage |
|  | 14. Etage |
|  | 15. Etage |
|  | 16. Etage |
|  | 17. Etage |
|  | 18. Etage |
|  | 19. Etage |
|  | 20. Etage |
|  | 21. Etage |
|  | 22. Etage |
|  | 23. Etage |
|  | 24. Etage |
|  | 25. Etage |
|  | 26. Etage |
|  | 27. Etage |
|  | 28. Etage |
|  | 29. Etage |
|  | 30. Etage |

ZUSÄTZLICHE ANMERKUNGEN

- Alle Maße sind im Maßstab 1:200 in der Zeichnung angegeben und sind nicht bindend.
- Alle Flächenangaben sind in m² angegeben und sind nicht bindend.
- Alle Flächenangaben sind in m² angegeben und sind nicht bindend.
- Alle Flächenangaben sind in m² angegeben und sind nicht bindend.
- Alle Flächenangaben sind in m² angegeben und sind nicht bindend.
- Alle Flächenangaben sind in m² angegeben und sind nicht bindend.

| Werte auf zentralen Wandlungsplan | |
|-----------------------------------|--|
| fl. Gesamt | |
| fl. Mietfläche | |
| fl. Wohnfläche | |
| fl. Nutzfläche | |
| fl. Nutzfläche | |
| fl. Nutzfläche | |
| fl. Nutzfläche | |
| fl. Nutzfläche | |
| fl. Nutzfläche | |
| fl. Nutzfläche | |



VERBANDSZEICHEN

Teilungserklärung
Rotenbergstraße 38, 70190 Stuttgart

PLANRECHENUNGEN

Ansicht West

PLANNUMMERN

AR_4_XX_043_AN_WW_V_0

| MAßSTAB | PLANNUMMER | STATUS | INDEX | DATUM |
|---------|------------|--------|-------|------------|
| 1:200 | AR_43 | V | 0 | 28.11.2025 |