

# Exposé

## Maisonette in Stuttgart

**provisionsfrei - Juwel im Kurparkviertel Stuttgart - Bad Cannstatt**



Objekt-Nr. **OM-324320**

**Maisonette**

Verkauf: **1.090.000 €**

Ansprechpartner:  
Andrea Beck/Martin Schenzle

70372 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	5,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	149,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Etage	5. OG
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	437 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete 5 1/2-Zimmer Maisonette-Etw. in Mehrfamilienhaus in unmittelbarer Nähe des Kurparks

- \* Bj. 2016, 149 qm
- \* unverbaubarer Panoramablick über ganz Stuttgart
- \* 2 große Balkone zur Südseite
- \* 2 Bäder und eine Gästetoilette
- \* 3 Schlafzimmer
- \* sehr großzügiger Wohn-Essbereich mit Kaminofen
- \* luxuriöse Ausstattung
- \* Fußbodenheizung
- \* große hochwertige Einbauküche
- \* TG-Stellplatz mit Ladefunktion für E-Autos
- \* barrierefreier Zugang durch Aufzug
- \* großes Kellerabteil und Fahrradraum
- \* Garten-Mitbenutzung und hauseigener Spielplatz

## Ausstattung

- luxuriöse Einbauküche
- wohnraumhohe Fensterfronten und große Dachfenster
- hochwertige Feinsteinfliesen in Holzoptik
- hochwertige Bäderausstattung mit bodenebener Dusche
- Großzügiger Schnitt mit vielen großen Zimmern
- hohe Decken von 5,5m in Esszimmer und Küche
- Galerie im Obergeschoss
- hochwertige Stau-Schränke unter den Dachschrägen
- Videoklingelanlage mit Gegensprechanlage
- Hausmeisterservice

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Wir hoffen Ihr Interesse für diese Wohnung geweckt zu haben.

Werden Sie in diesem Jahr noch Eigentümer!

Da es sich um einen Privatverkauf handelt, fallen keine Maklergebühren an. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumwohnung persönlich zu zeigen.

Von Makleranfragen bitten wir abzusehen!

Auf Anfrage bekommen Sie gerne weitere Informationen und Unterlagen.

Grundrisse sind nur zum Teil maßstabsgetreu und können im Detail abweichen., ebenso wie die Flächenberechnungen.

Die Objektangaben erfolgen ohne Gewähr und Haftung. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen aus Datenschutzgründen einen individuellen Besichtigungstermin und weitere Informationen sowie Unterlagen erst nach Vorlage Ihrer vollständigen ANSCHRIFT und TELEFONNUMMER zur Verfügung stellen können.

## **Lage**

- Im Herzen des Zukunftsviertel Stuttgarts: Urbanität (Top-Arbeitgeber, Schulen, Kitas, Einkaufen, Bahnhof, Autobahn) und Lebensqualität (Bäder, Mineralquellen, Wilhelma, Neckar, Weinberge, Kultur, Museen, Stadion und Arenen)

- Veranstaltungen wie das Cannstatter Volksfest, die MHP Arena (VfB Stuttgart), die Hanns-Martin-Schleyer-Halle und die Porsche-Arena sind fußläufig zu erreichen

- sehr gute und ruhige Wohnlage in Stuttgart- Bad Cannstatt in unmittelbarer Nähe des Kurparks

- Die U-Bahn-Haltestellen Uff-Kirchhoff und Daimlerplatz sind jeweils 3 Gehminuten entfernt

- S-Bahn und Bus am Wilhelmplatz bzw. Bahnhof Cannstatt in 6 Gehminuten

- Mit dem Auto gelangen Sie hervorragend in die Innenstadt sowie die B10, B14, B27 und die Autobahnen A8/A81 sind gut erreichbar

- alle Geschäfte für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe

- In direkter Umgebung finden Sie zahlreiche Restaurants, Bars, Bäckereien, Cafés, Ärzte, Apotheken und zwei Einkaufszentren, Einzelhandelsgeschäfte in einer Fußgängerzone mit Wochenmarkt, Schulen und Kindertagesstätten, Grün- und Parkanlagen sowie Fitnessstudios und Tanzschulen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	57,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer\_1\_OG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer\_2\_OG



Arbeitszimmer\_2\_OG



# Exposé - Galerie



Ausblick Süd-West



Ausblick Süd-Ost



# Exposé - Galerie



Bad\_1\_OG



Bad\_2\_OG



Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Blick von Galerie



Maisonette



Wohnhaus

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

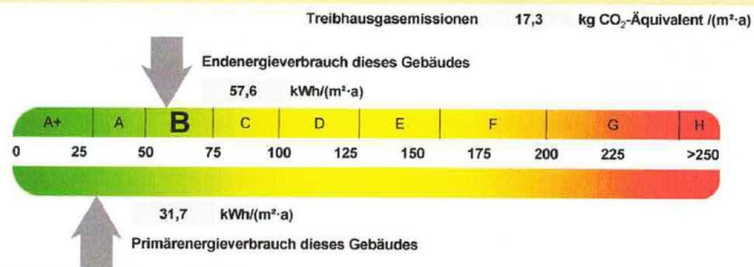
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BW-2024-005143227

3

### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

57,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2022	Fernwärme	0,55	253768	—	253768	1,22

Energieausweis



# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISS

### 1. DACHGESCHOSS WHG. 12



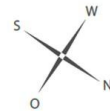
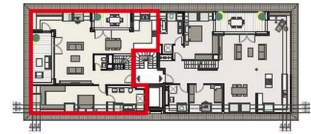
Grundriss\_1.DG

#### WOHNUNG 12 - 5-ZI.-WOHNUNG

1. Dachgeschoss	
Wohnen/Essen	ca. 50,02 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 10,05 m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,61 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 6,81 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 19,13 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 9,45 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	ca. 6,19 m <sup>2</sup>
Dachloggia 1 (ca. 8,92 m <sup>2</sup> : 2)	ca. 4,46 m <sup>2</sup>
Dachloggia 2 (ca. 13,76 m <sup>2</sup> : 2)	ca. 6,88 m <sup>2</sup>

2. Dachgeschoss	
Kind 1	ca. 12,89 m <sup>2</sup>
Kind 2	ca. 10,13 m <sup>2</sup>
Duschbad	ca. 7,49 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 3,87 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 0,61 m <sup>2</sup>

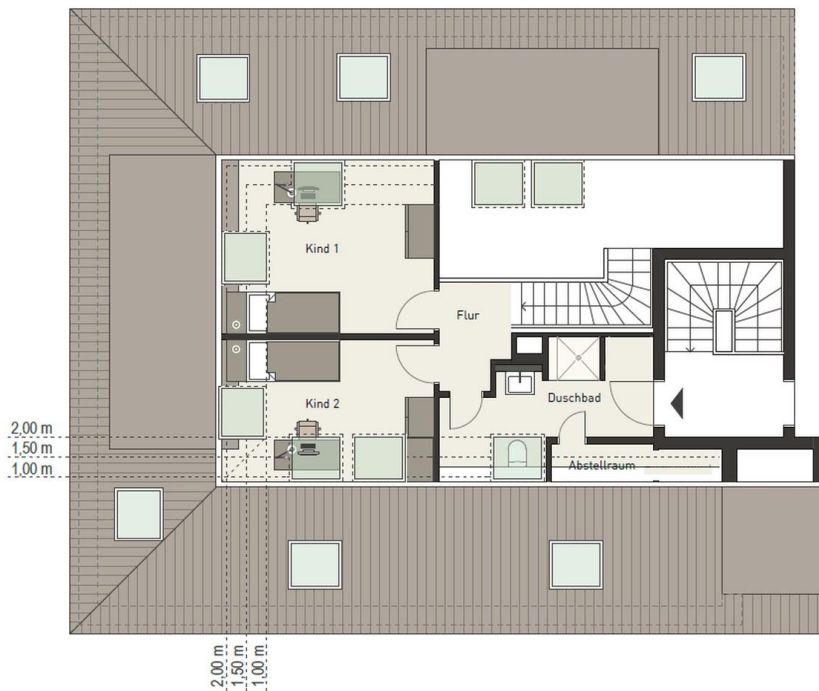
./. abzgl. 1 % Putz	ca. 1,51 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 149,06 m<sup>2</sup></b>



Grundriss nicht maßstäblich

## GRUNDRISS

### 2. DACHGESCHOSS WHG. 12



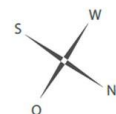
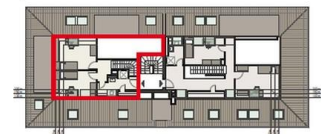
Grundriss\_2.DG

#### WOHNUNG 12 - 5-ZI.-WOHNUNG

1. Dachgeschoss	
Wohnen/Essen	ca. 50,02 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 10,05 m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,61 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 6,81 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 19,13 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 9,45 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	ca. 6,19 m <sup>2</sup>
Dachloggia 1 (ca. 8,92 m <sup>2</sup> : 2)	ca. 4,46 m <sup>2</sup>
Dachloggia 2 (ca. 13,76 m <sup>2</sup> : 2)	ca. 6,88 m <sup>2</sup>

2. Dachgeschoss	
Kind 1	ca. 12,89 m <sup>2</sup>
Kind 2	ca. 10,13 m <sup>2</sup>
Duschbad	ca. 7,49 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 3,87 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 0,61 m <sup>2</sup>

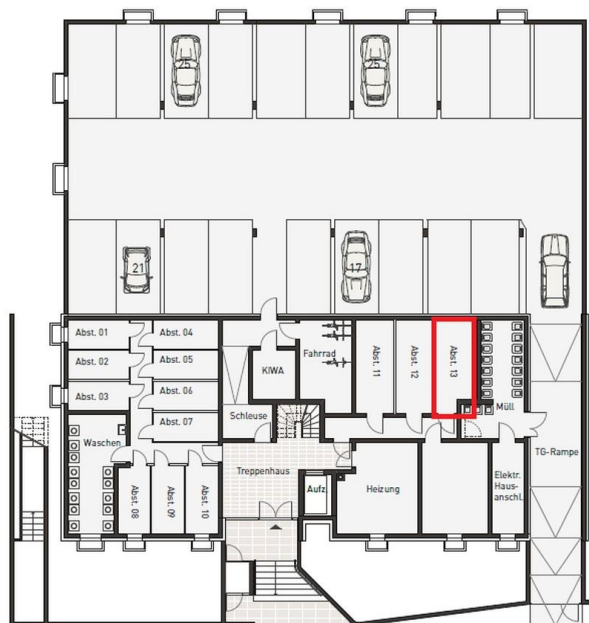
./. abzgl. 1 % Putz	ca. 1,51 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 149,06 m<sup>2</sup></b>



# Exposé - Grundrisse

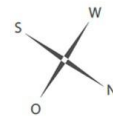
GRUNDRISS

UNTERGESCHOSS



## NUTZFLÄCHEN

Abst. 01	ca. 6,15 m <sup>2</sup>
Abst. 02	ca. 6,15 m <sup>2</sup>
Abst. 03	ca. 6,15 m <sup>2</sup>
Abst. 04	ca. 6,34 m <sup>2</sup>
Abst. 05	ca. 6,34 m <sup>2</sup>
Abst. 06	ca. 6,34 m <sup>2</sup>
Abst. 07	ca. 6,34 m <sup>2</sup>
Abst. 08	ca. 7,34 m <sup>2</sup>
Abst. 09	ca. 7,45 m <sup>2</sup>
Abst. 10	ca. 7,45 m <sup>2</sup>
Abst. 11	ca. 12,03 m <sup>2</sup>
Abst. 12	ca. 12,03 m <sup>2</sup>
Abst. 13	ca. 12,41 m <sup>2</sup>



Grundriss\_Keller\_TG