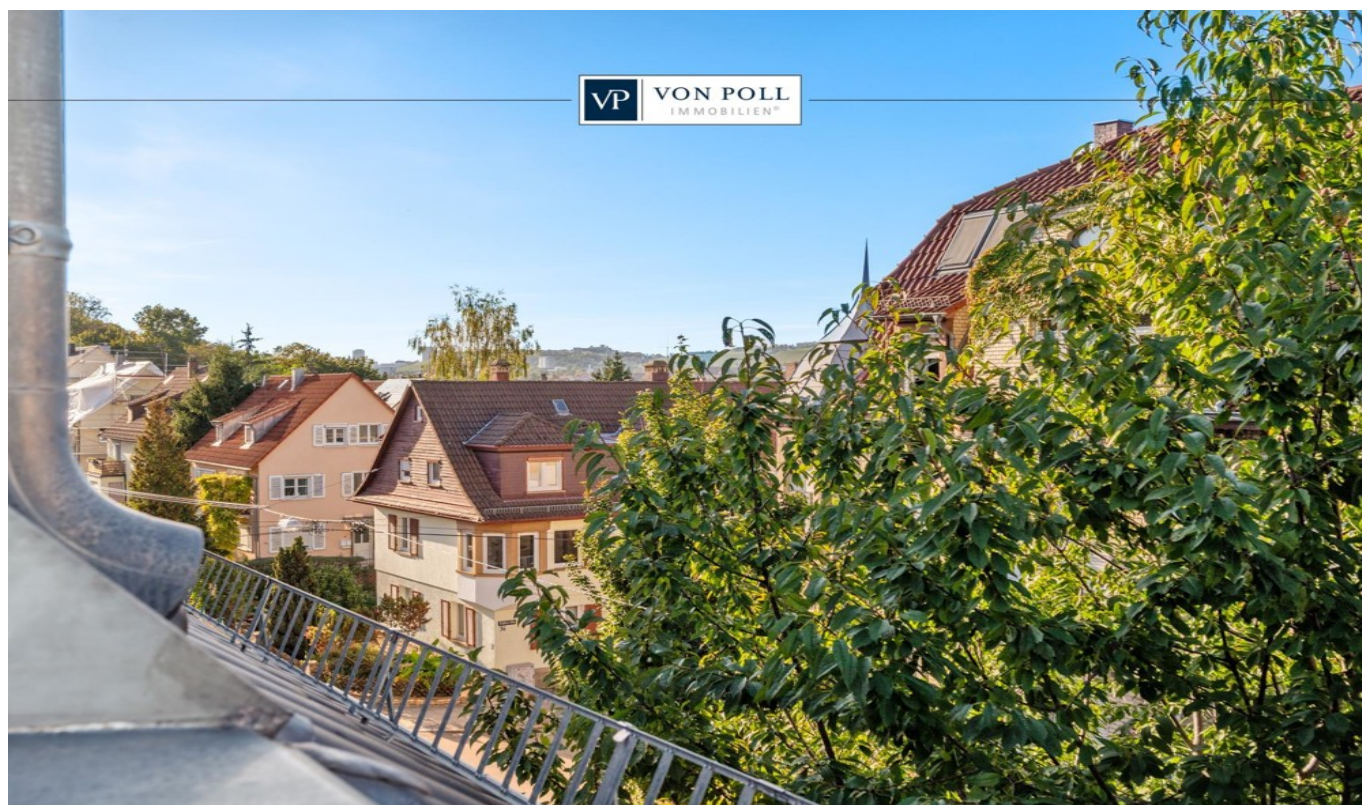


Stuttgart – Bad Cannstatt

# Charmante Dachgeschosswohnung in zentraler, ruhiger Lage.

Property ID: 23081039



PURCHASE PRICE: 325.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 83,26 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5

Property ID: 23081039 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23081039 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

## At a glance

Property ID	23081039
Living Space	ca. 83,26 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	01.09.2024
Floor	4
Rooms	3.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1954
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	325.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 23081039 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	135.73 kWh/m²a
Energy certificate valid until	15.11.2032	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

Property ID: 23081039 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

## The property



Property ID: 23081039 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

## The property



Property ID: 23081039 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

## The property



Property ID: 23081039 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

## The property





Property ID: 23081039 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

## The property



Property ID: 23081039 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

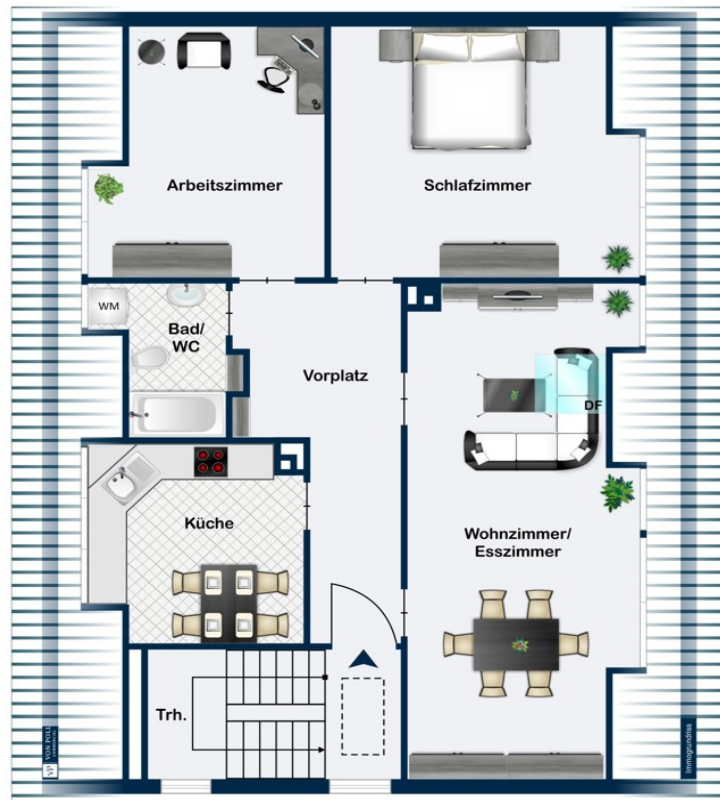
Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | stuttgart@von-poll.com

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

[www.von-poll.com/stuttgart](http://www.von-poll.com/stuttgart)

Property ID: 23081039 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23081039 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

## A first impression

Diese schöne Dachgeschosswohnung in einem äußerst ansprechenden Haus in zentraler Lage von Bad Cannstatt ist sehr gut geschnitten. Mit den 2013 erfolgten Sanierungs-Maßnahmen ist die Wohnung auf einem zeitgemäßen Niveau und auf ca. 83,26 Quadratmetern Wohnfläche bietet sie genügend Platz für Paare oder Familien mit Kind. Das gesamte Haus befindet sich in einem modernisierten Zustand, von den technischen Installationen, über die Fassade bis hin zum Dach wurde bereits alles innerhalb der letzten 10 Jahre saniert. Man betritt die Wohnung über den Flur und gelangt rechts direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich, welcher aus zwei geöffneten Zimmern mit freistehendem Fachwerk gestaltet ist. Ein halbhohe Wandelement ist als Raumteiler mit Glastüren als Vitrine gestaltet. Als Gestaltungselement öffnet sich ein Rundbogen zum Flur. Die Küche ist geräumig und modern eingerichtet und verfügt über moderne Elektrogeräte. Der Ausblick aus der Küche gibt die schöne Nachbarschaft mit historischem Häuserbestand frei und reicht bis über die Weinberge von Bad Cannstatt. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und ist mit modernen Fliesen und Armaturen ausgestattet und geschickt in das Fachwerk des Dachstuhls integriert. Das Kinder- bzw. Arbeitszimmer ist großzügig geschnitten und das daneben liegende Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Doppelbett, einen Kleiderschrank und weitere Einrichtungsgegenstände. Im Untergeschoss befindet sich in der ehemaligen Remise ein Fahrradabstellraum. Zusätzlich gibt es zwei Keller- bzw. Abstellräume sowie eine Waschküche, in der ein Stellplatz für eine Waschmaschine zur Wohnung gehört. Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz im Hinterhof des Gebäudes, welcher groß genug ist, um auch einen Van o. ä. zu parken. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Property ID: 23081039 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

## All about the location

Die Burckhardtstraße gehört zum Stadtbezirk Bad Cannstatt, welcher mit ca. 70.000 Einwohnern der größte und älteste Außenbezirk der Landeshauptstadt Stuttgart ist. Geprägt durch die vielen Bauten im Jugendstil und herrschaftlichen Gebäudeensembles aus der Gründerzeit ist es besonders begehrt hier zu wohnen. Den Kurpark erreicht man fußläufig innerhalb weniger Minuten. Auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten decken den täglichen Bedarf ab. Vor Ort sind sowohl Kindergärten und Schulen als auch Ärzte und Apotheken angesiedelt. Weiterführende Schulen und noch mehr Läden und Geschäfte befinden sich in den benachbarten Stadtteilen. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch mehrere Stadtbahnhaltestellen gegeben. Die Linien, die hier verkehren, machen es möglich in kürzester Zeit den Hauptbahnhof, den Flughafen und auch die Innenstadt unkompliziert zu erreichen.

Property ID: 23081039 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2032. Endenergieverbrauch beträgt 135.73 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 23081039 - 70374 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 Stuttgart  
E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)