



EXPOSÉ • EIGENTUMSWOHNUNG • SOFORT BEZIEHBAR

Südwest-Balkon mit Abendsonne: 3-Zimmer-Wohnung in Bad Cannstatt

Modernisiert, ruhige Seitenstraße nahe Kurpark, S-Bahn in sechs Gehminuten.

339.000 €	79 m²	3	2. OG	D
KAUFPREIS	WOHNFLÄCHE	ZIMMER	GESCHOSS	EFFIZIENZKLASSE

Der erste Eindruck

Wenn die Nachmittagssonne tiefer steht, fällt sie genau auf diesen Balkon. Südwest-Ausrichtung heißt hier ganz konkret: Sie sitzen nach Feierabend draußen, wenn die Sonne noch da ist, nicht erst am Wochenende.

Drinne warten 79 m², drei Zimmer und ein Bad, das 2020 mit bodengleicher Dusche modernisiert wurde. Die S-Bahn-Station Bad Cannstatt erreichen Sie in sechs Minuten zu Fuß, den Vollsortimenter um die Ecke in drei. Ehrlich gesagt: Diese Wohnung passt zu Menschen, die eine ruhige, gut angebundene Lage einem Aufzug vorziehen. Das zweite Obergeschoss erreicht man hier über die Treppe.



Wohn- und Essbereich, 27 m². Zugang zum Südwest-Balkon. Visualisierung, KI-gestützt erstellt.

Lage & Umgebung

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße nahe dem Kurpark, mitten in Bad Cannstatt. Nah genug am Leben, weit genug vom Verkehr. Was das im Alltag bedeutet:

- **S-Bahn Bad Cannstatt** — 6 Min. zu Fuß.
Angebunden, ohne aufs Auto angewiesen zu sein.
- **Vollsortimenter** — 3 Min. Der Einkauf nach Feierabend bleibt ein Spaziergang.
- **Grundschule Steinhaldenfeld** — 5 Min.
Kurze Schulwege für Familien.
- **Hausarztpraxis** — 4 Min.
- **Wochenmarkt am Marktplatz** — 7 Min.
Samstags frisch, ohne Parkplatzsuche.
- **Kurpark Bad Cannstatt** — 8 Min. Grün zum Durchatmen in Gehweite.

Die Schlafräume liegen zur ruhigen Hofseite. Das ist der Unterschied zwischen einem Schlafzimmer, in dem man die Straße hört, und einem, in dem man durchschläft.

Die Wohnung im Rundgang

Sie betreten die Wohnung über einen Flur, der die Räume klar verteilt. Der Wohn- und Essbereich ist mit 27 m² der großzügige Mittelpunkt, Platz für Esstisch und Sofa, ohne dass es eng wird. Von hier tritt man auf den Südwest-Balkon, der die Nachmittags- und Abendsonne mitnimmt.

Das Schlafzimmer mit 14 m² und ein Kinder- oder Arbeitszimmer mit 11 m² liegen ruhig zur Hofseite. Zwei vollwertige Rückzugsräume, je nach Lebensphase als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzbar. Die separate Küche mit 9 m² ist eigenständig geschnitten. Das Bad mit 6 m² wurde 2020 modernisiert und bringt mit der bodengleichen Dusche einen Komfort mit, den man täglich spürt. Ein eigenes Kellerabteil gehört dazu, Platz für Fahrräder, Saisonales und das, was in keinen Schrank passt.



Separate Küche, 9 m². Einbauküche gegen Ablöse.



Schlafzimmer, 14 m². Zur ruhigen Hofseite.



Bad, 6 m². 2020 modernisiert, bodengleiche Dusche. Visualisierung, KI-gestützt erstellt.

Der detaillierte Grundriss liegt vor und wird bei der Besichtigung gezeigt.

Ausstattung

- **Bad** 2020 modernisiert, bodengleiche Dusche
- **Fenster** neu 2018, dreifachverglast
- **Küche** Einbauküche gegen Ablöse von 3.000 €
- **Zustand** modernisiert
- **Balkon** Südwest-Ausrichtung
- **Keller** eigenes Abteil
- **Aufzug** nicht vorhanden, 2. OG
- **Stellplatz** Tiefgarage in ca. 200 m anmietbar

Raumaufteilung

Wohnen & Essen	27 m ²	Flur	8 m ²
Schlafzimmer	14 m ²	Bad	6 m ²
Kinder- / Arbeitszimmer	11 m ²	Balkon, Südwest	5 m ²
Küche	9 m ²	Wohnfläche gesamt	79 m²

Energie & Technik

PFLICHTANGABEN NACH § 87 GEG · UNVERÄNDERT AUS DEM ENERGIEAUSWEIS

Art des Energieausweises	Energieverbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	118,4 kWh/(m ² ·a)
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Gas
Baujahr des Gebäudes	1969
Energieeffizienzklasse	D
Ausgestellt am	14.03.2022, gültig bis 13.03.2032



Einordnung des Endenergieverbrauchs auf der gesetzlichen Skala.

Zur Einordnung, offen gesagt: Geheizt wird über eine Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr 1969. Sie liegt damit am Ende ihres typischen Lebenszyklus, eine energetische Modernisierung ist mittelfristig einzuplanen. Wer das von Anfang an einkalkuliert, kauft hier kein Überraschungsei, sondern eine Wohnung mit klar benanntem Modernisierungspfad. Genau das macht sie für Käufer interessant, die ohnehin Schritt für Schritt in ihr Eigentum investieren möchten.

Preis & Konditionen

Kaufpreis	339.000 €
Preis pro Quadratmeter	rund 4.291 €
Hausgeld monatlich, inkl. Heizung, Wasser, Verwaltung	285 €
davon Instandhaltungsrücklage	55 €
Stand der Instandhaltungsrücklage	18.000 €
Einbauküche, Ablöse, nicht im Kaufpreis	3.000 €
Bezug	sofort
Käuferprovision, 3,57 % inkl. MwSt.	12.102 €

PROVISIONSHINWEIS NACH § 656C BGB

Der Makler ist für beide Seiten tätig. Die Provision wird gesetzlich geteilt: Käufer und Verkäufer tragen je 3,57 % inklusive Mehrwertsteuer des Kaufpreises. Dieses Objekt wird **nicht** provisionsfrei angeboten.

Ihr Name

IHR ANSPRECHPARTNER · IHR MAKLERNAME

TELEFON

Ihre Telefonnummer

E-MAIL

kontakt@ihre-website.de

ANTWORT

in der Regel binnen 24 Stunden

Diese Wohnung lebt vom persönlichen Eindruck. Vom Licht auf dem Balkon, von der Ruhe zur Hofseite, vom kurzen Weg zur S-Bahn. Vereinbaren Sie eine Besichtigung und sehen Sie selbst, ob sie zu Ihrem Alltag passt.

Hinweise. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt, eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Zwischenverkauf vorbehalten. Die Energieausweis-Pflichtangaben nach § 87 GEG wurden unverändert aus dem vorliegenden Ausweis übernommen.

Kennzeichnung nach Art. 50 EU-KI-Verordnung. Die Innen- und Außenansichten dieses Exposés sind KI-generierte Visualisierungen und zeigen eine Beispielausstattung. Sie bilden nicht den tatsächlichen Zustand des Objekts ab.

Beispiel-Exposé. Das Objekt ist erfunden. An der Stelle von „Ihr Maklername“ stehen bei Ihnen Logo, Name und Kontaktdaten Ihres Büros, die Bilder stammen aus Ihren eigenen Fotos. Erstellt als Muster von OsAI.