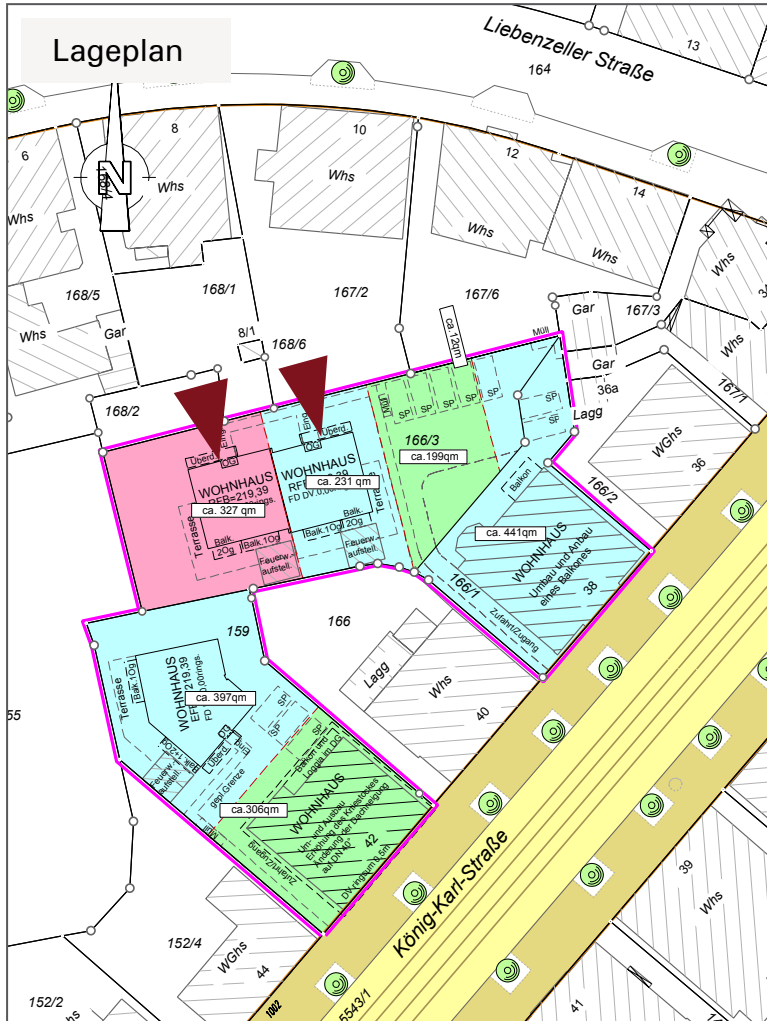


Großzügige Doppelhaushälften

König-Karl-Straße 38-1/2, Stuttgart-Bad Cannstatt



LAGE DES OBJEKTS



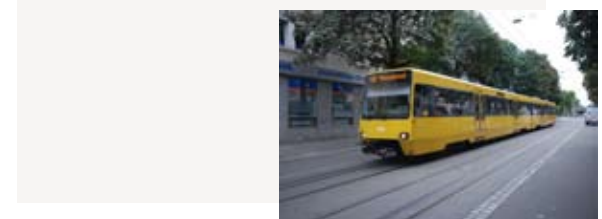
Bad Cannstatt ist der älteste und einwohnerstärkste Stadtbezirk der Landeshauptstadt Stuttgart. Er hat sich in den letzten Jahren zu einem beliebten Wohnbezirk für Jung und Alt entwickelt.

Bad Cannstatt besitzt mit der Kanne auf rotem Feld ein sogenanntes sprechendes Wappen, das dem Ortsnamen nachempfunden wurde und auf mehreren Hinweisschildern die ehemalige Stadtgrenze markiert.

Das „Bad“ im Ortsnamen verdankt der Stadtbezirk den zahlreichen Mineralquellen. Hier können Stuttgarter und auswärtige Gäste in Mineralbädern, wie dem Leuze, dem Mineralbad Cannstatt und dem Mineralbad Berg, das heilsame Wasser genießen.

Neben dem Wasser spielt der Wein seit jeher eine nicht zu verachtende Rolle in Bad Cannstatt. Namen wie „Cannstatter Zuckerle“ und „Cannstatter Berg“ sind weit über Württembergs Grenzen hinaus bekannt, auch wenn der Rebsaft überwiegend direkt vor Ort getrunken wird.

Parkanlage Kursaal

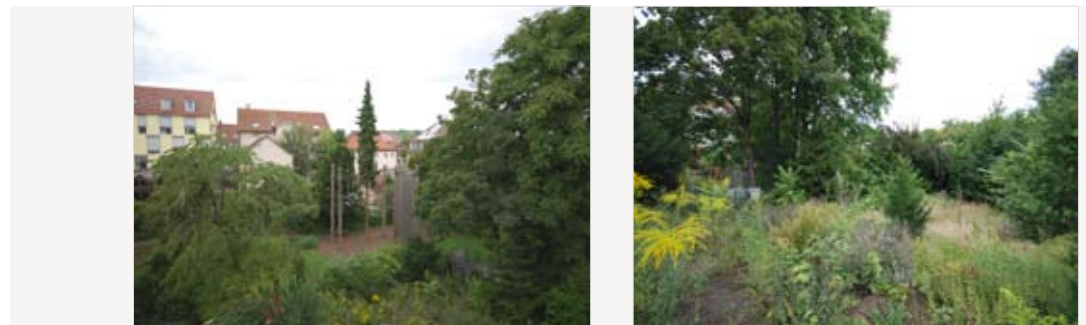


LAGE DES OBJEKTS

In einem ruhigen und grünen Innenbereich entstehen in Kürze zwei Doppelhaushälften. Diese Häuser zeichnen sich durch die Kombination aus ruhigem und doch zentralem Wohnen aus.

In wenigen Schritten erreichen Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, die Parkanlagen, den Kursaal sowie die Stadtbahnhaltestelle mit direktem Anschluss zur Stuttgarter Innenstadt.

Idyllisches, naturverbundenes Wohnen inmitten Bad Cannstatts.



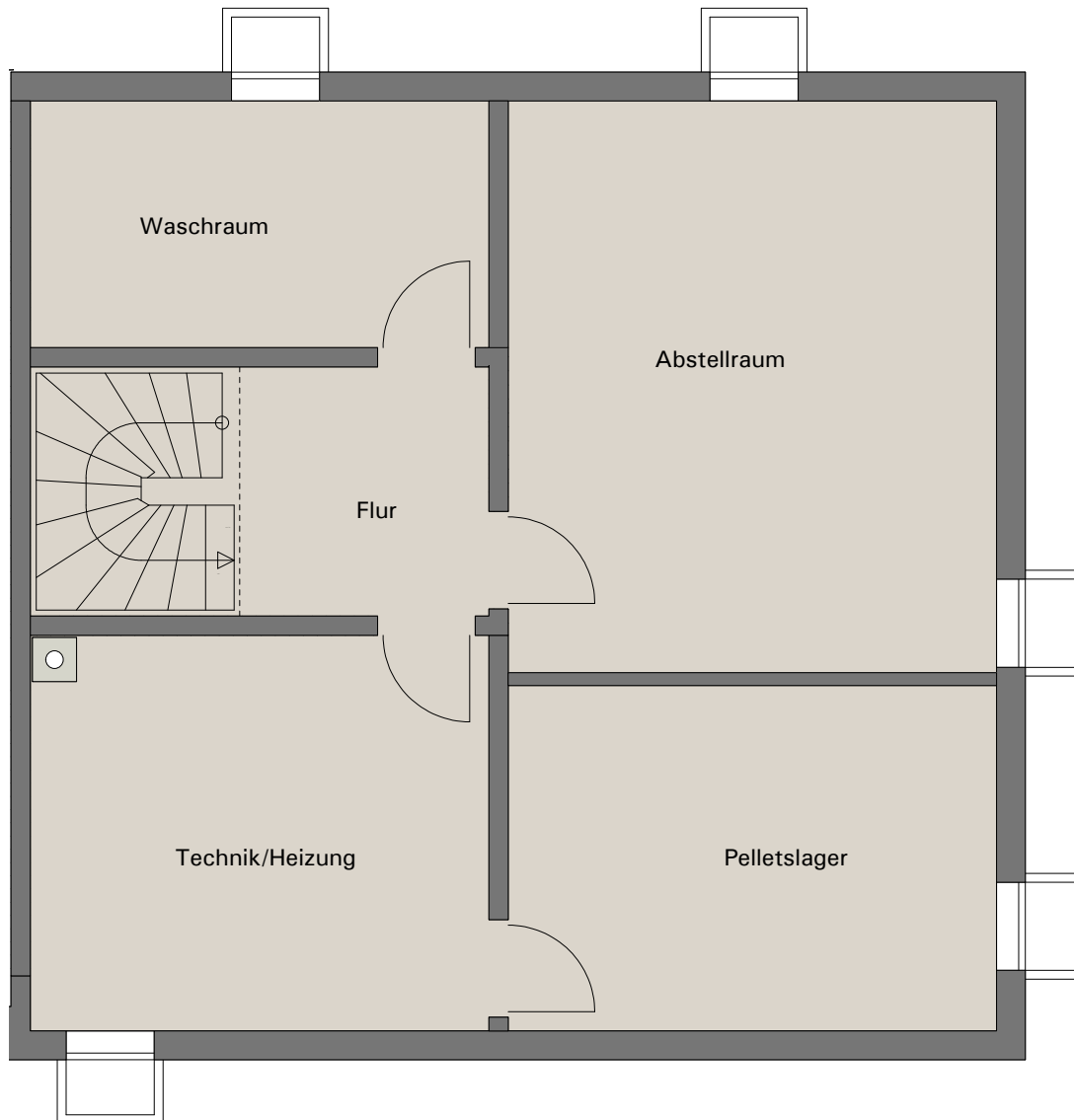
OBJEKTBESCHREIBUNG



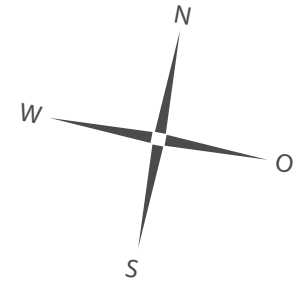
Wohnen inmitten Bad Cannstatts mit bester Infrastruktur und Anbindung und doch ruhig, grün und idyllisch!

Dies trifft auf die beiden großzügigen Neubau-Doppelhaushälften zu. Mit 182 m² bzw. 187 m² Wohnfläche, einem schönen Grundstück mit herrlichem Garten, Blick ins Grüne, großer Garten- und Dachterrasse, 6 Zimmern und großzügigen Kellerräumen wird es gehobenen Ansprüchen gerecht. Eine hochwertige Ausstattung mit Parkett, teilweise elektrische Rollläden, gehobene Fliesen- und Sanitärausstattung, großzügige, bodentiefe Verglasungen u. v. m. runden dieses attraktive Angebot ab.

Zu den beiden Doppelhaushälften gehören 2 Pkw-Stellplätze, die im Kaufpreis enthalten sind. Sie gelangen zu Ihrem neuen Haus über die Zufahrt links neben dem Haus Nr. 38. Gerne erhalten Sie eine ausführliche Baubeschreibung.



Pelletslager	ca. 13,80 m ²
Abstellraum	ca. 22,92 m ²
Technik	ca. 14,68 m ²
Waschraum	ca. 9,31 m ²
Flur	ca. 4,88 m ²
.....	
Nutzfläche gesamt	ca. 65,59 m ²

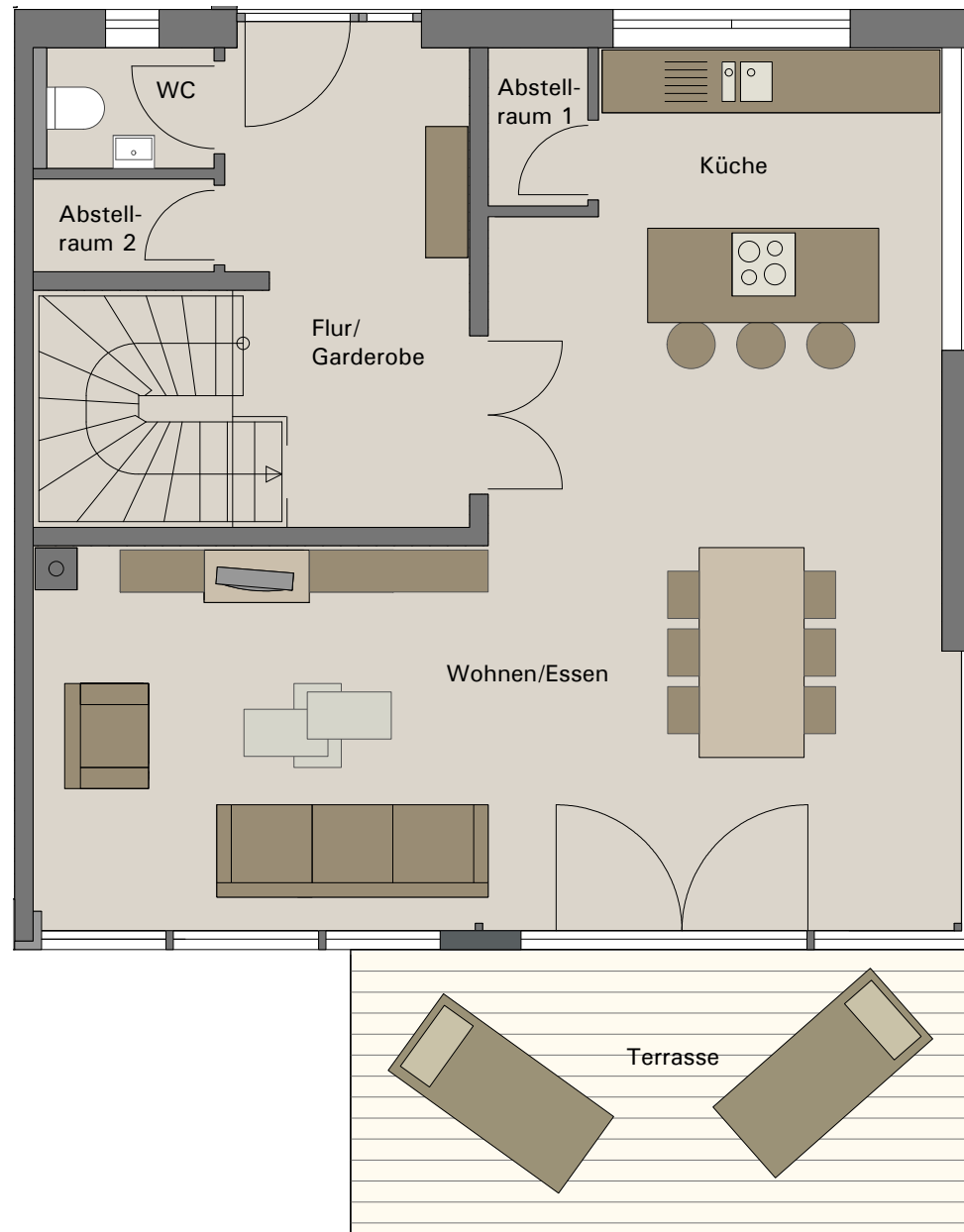


.....
Grundriss nicht maßstäblich

König-Karl-Straße 38-1/2, 70372 Stuttgart

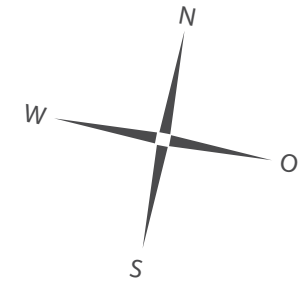
GRUNDRISS

ERDGESCHOSS HAUS 1



Wohnen/Essen	ca. 30,02 m ²
Küche	ca. 18,83 m ²
Abstellraum 1	ca. 1,43 m ²
Flur/Garderobe	ca. 9,97 m ²
WC	ca. 1,98 m ²
Abstellraum 2	ca. 1,52 m ²
Terrasse (16,5 m ² : 3)	ca. 5,50 m ²
Gesamt	ca. 69,25 m ²

abzügl. 2 % Putz	ca. 1,39 m ²
Wohnfläche	ca. 67,86 m ²

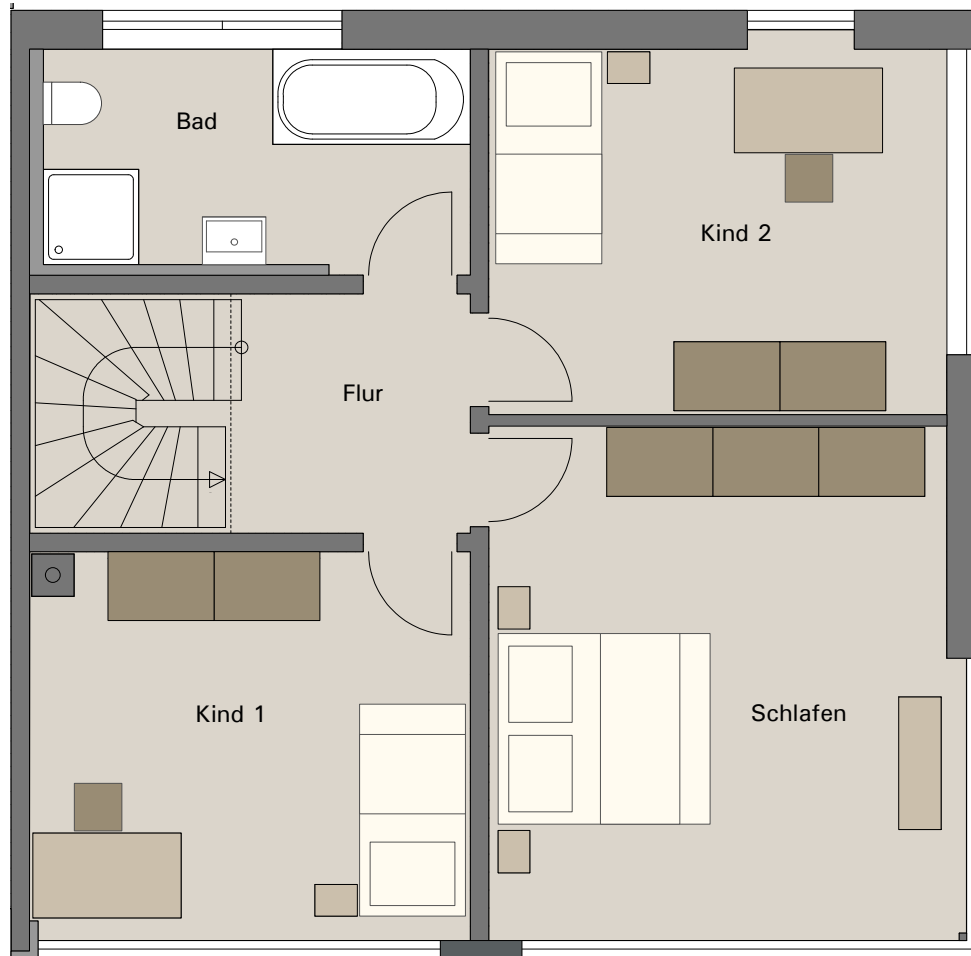


Grundriss nicht maßstäblich

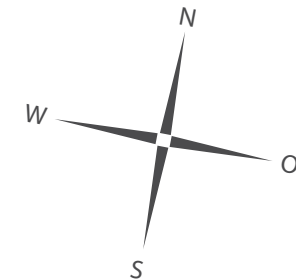
König-Karl-Straße 38-1/2, 70372 Stuttgart

GRUNDRISS

OBERGESCHOSS HAUS 1



Bad	ca. 8,88 m ²
Kind 2	ca. 14,92 m ²
Schlafen	ca. 21,64 m ²
Kind 1	ca. 14,33 m ²
Flur	ca. 4,88 m ²
Gesamt	ca. 64,65 m ²
.....	
abzügl. 2 % Putz	ca. 1,30 m ²
Wohnfläche	ca. 63,35 m ²

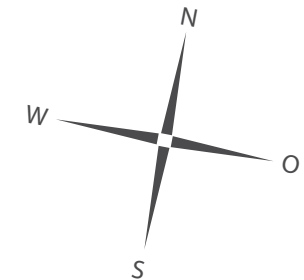


Grundriss nicht maßstäblich

.....
König-Karl-Straße 38-1/2, 70372 Stuttgart

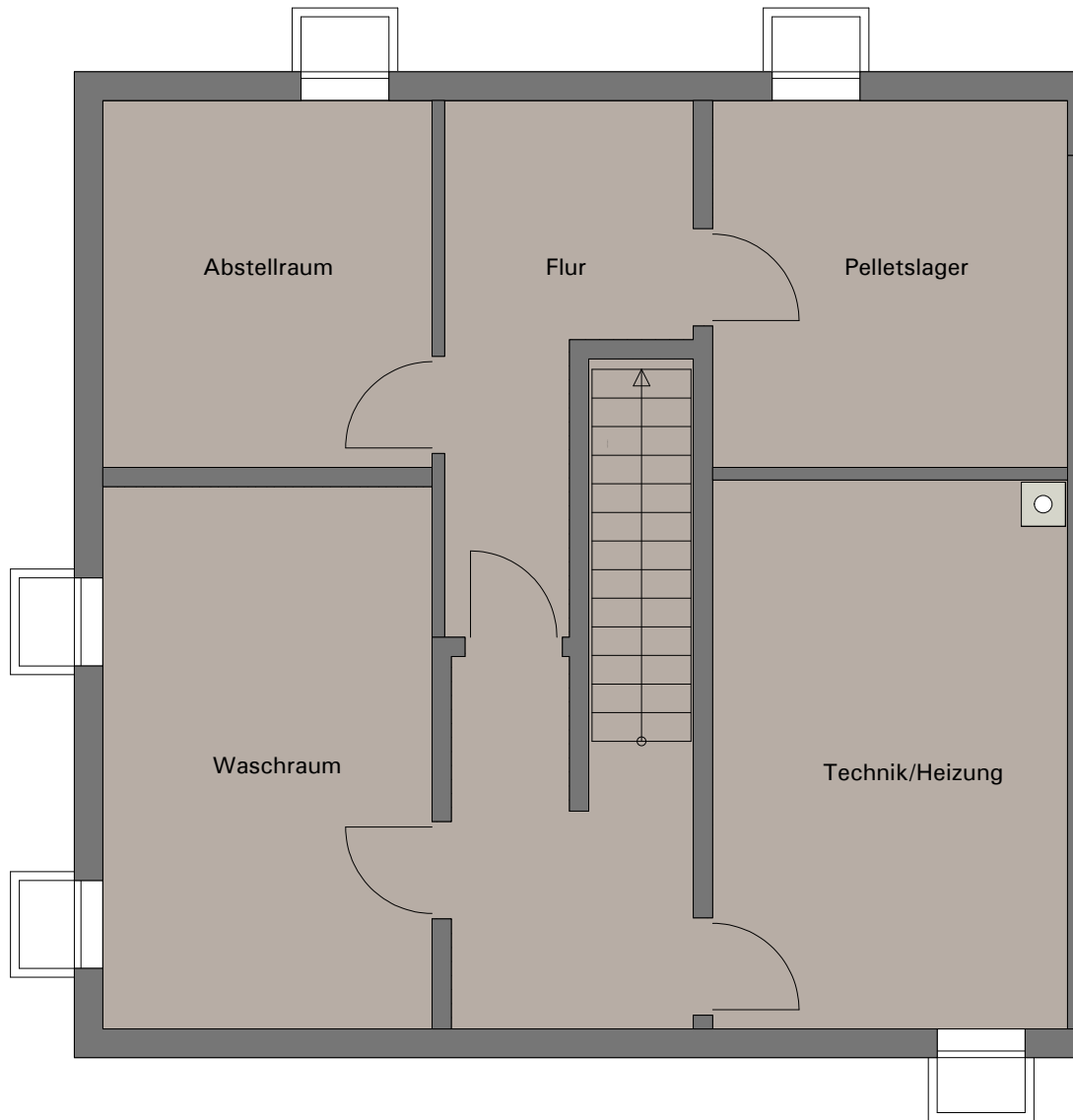


Bad	ca. 9,19 m ²
Gäste/Kind 3	ca. 23,01 m ²
Arbeiten	ca. 13,87 m ²
Flur	ca. 4,77 m ²
Dachterr. (11,73 m ² : 2)	ca. 5,86 m ²
Gesamt	ca. 56,70 m ²
.....	
abzügl. 2 % Putz	ca. 1,13 m ²
Wohnfläche	ca. 55,57 m ²

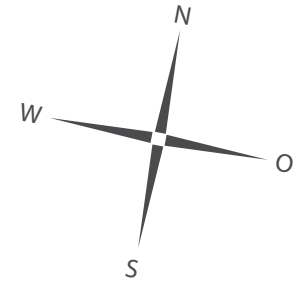


GRUNDRISS

UNTERGESCHOSS HAUS 2



Pelletslager	ca. 10,75 m ²
Abstellraum	ca. 9,97 m ²
Technik/Heizung	ca. 15,84 m ²
Waschraum	ca. 14,74 m ²
Flur	ca. 13,19 m ²
.....
Nutzfläche gesamt	ca. 64,49 m ²

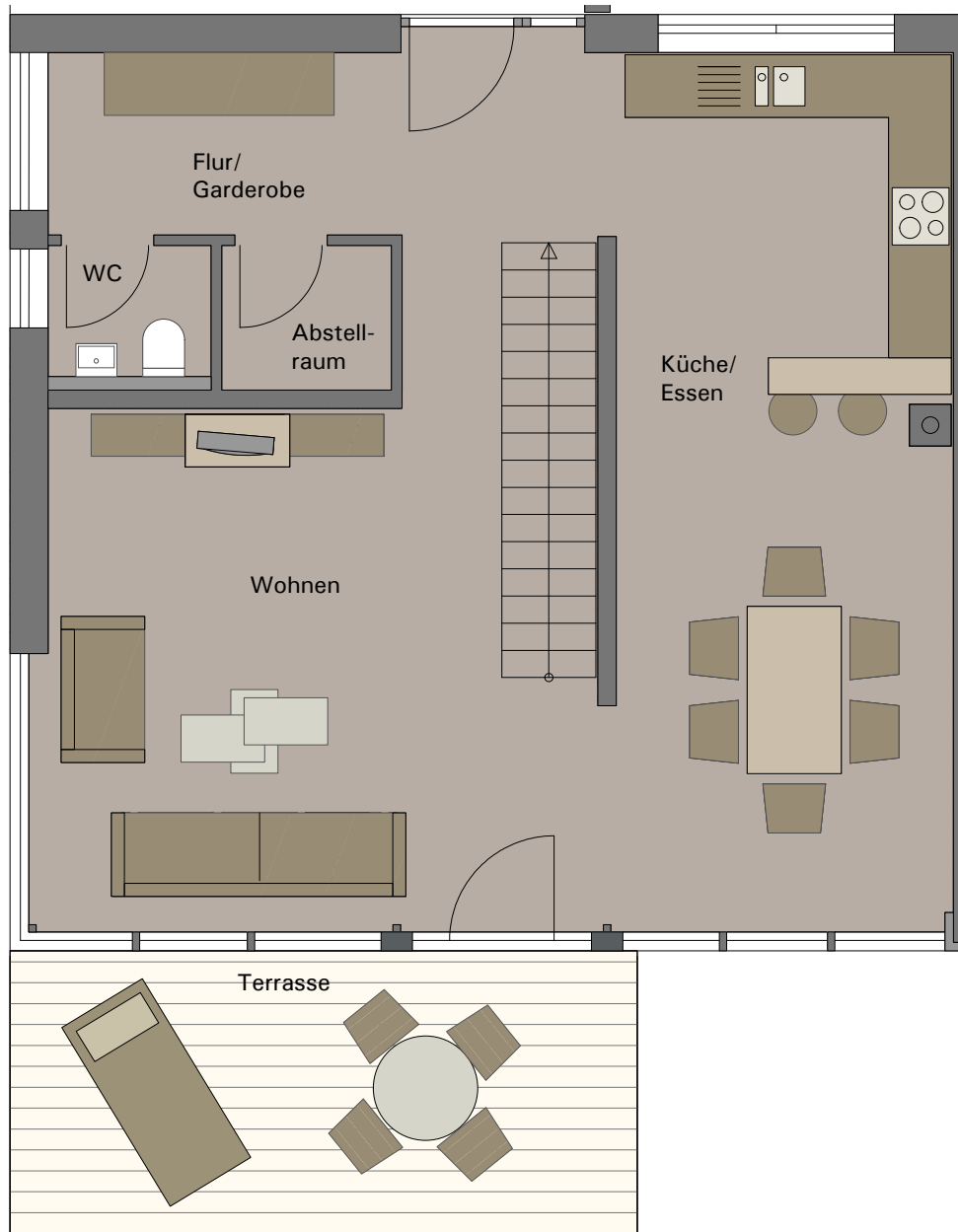


.....
Grundriss nicht maßstäblich

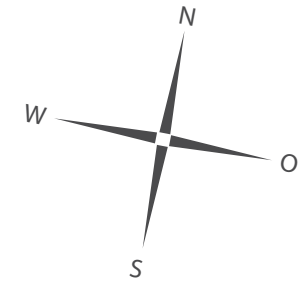
König-Karl-Straße 38-1/2, 70372 Stuttgart

GRUNDRISS

ERDGESCHOSS HAUS 2



Wohnen	ca. 22,84 m ²
Küche/Essen	ca. 26,30 m ²
Abstellraum	ca. 2,25 m ²
Flur/Garderobe	ca. 10,61 m ²
WC	ca. 2,16 m ²
Terrasse (16,5 m ² : 3)	ca. 5,50 m ²
Gesamt	ca. 69,66 m ²
.....	
abzügl. 2 % Putz	ca. 1,40 m ²
Wohnfläche	ca. 68,26 m ²

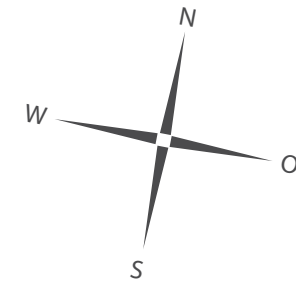


.....
Grundriss nicht maßstäblich

König-Karl-Straße 38-1/2, 70372 Stuttgart

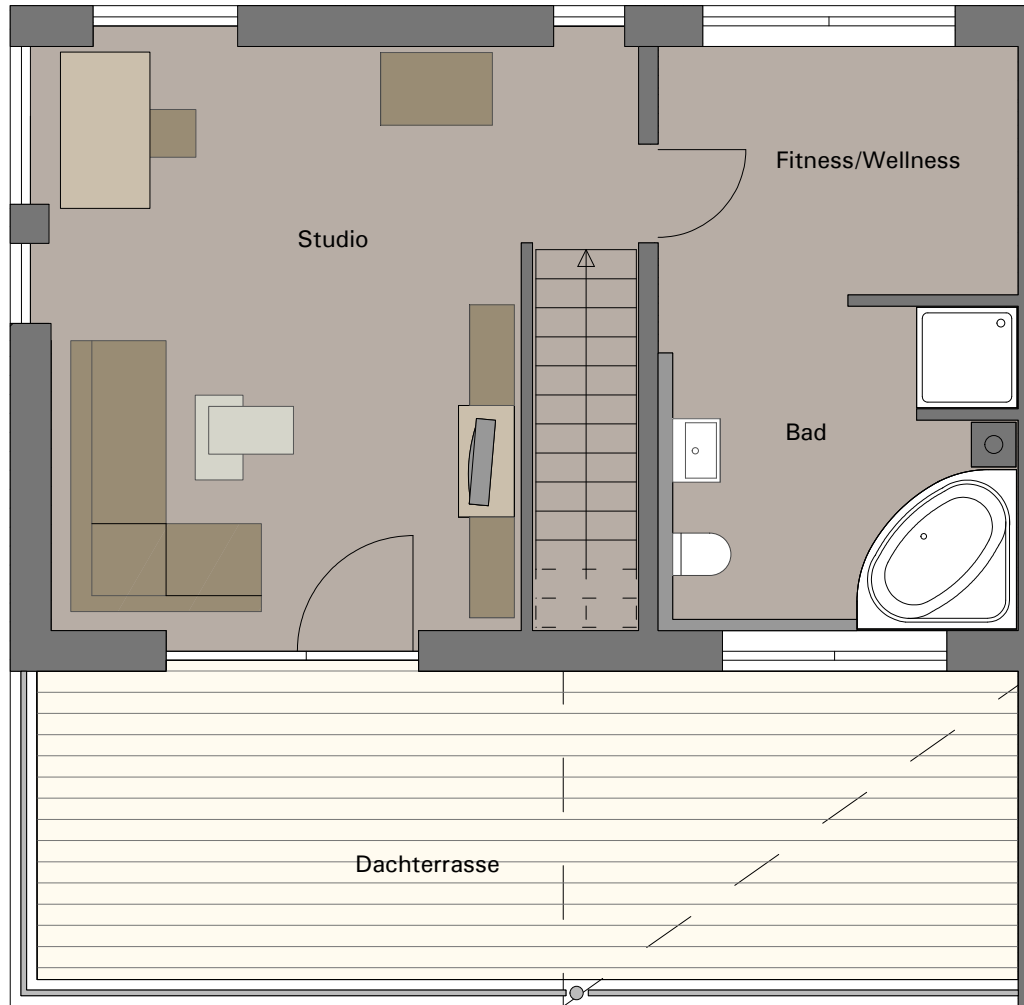


Bad	ca. 9,70 m ²
Kind 2	ca. 13,27 m ²
Schlafen	ca. 10,09 m ²
Ankleide	ca. 5,91 m ²
Kind 1	ca. 13,18 m ²
Flur	ca. 11,43 m ²
Gesamt	ca. 63,58 m ²
.....	
abzügl. 2 % Putz	ca. 1,28 m ²
Wohnfläche	ca. 62,30 m ²



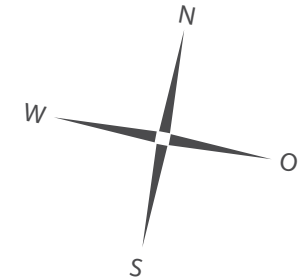
GRUNDRISS

DACHGESCHOSS HAUS 2



Bad/Wellness/Fitness	ca. 16,55 m ²
Studio	ca. 23,90 m ²
Dachterr. (24,24 m ² : 2)	ca. 12,12 m ²
Gesamt	ca. 52,57 m²

.....
abzügl. 2 % Putz ca. 1,05 m²
Wohnfläche ca. 51,52 m²



.....
Grundriss nicht maßstäblich

König-Karl-Straße 38-1/2, 70372 Stuttgart

Auszug aus der Baubeschreibung

Heizung:	Pelletsheizung, Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, individuelle Raumtemperaturregelung
Sanitär:	Einrichtungsgegenstände aus Porzellan, Fabrikat: Sanibel 3001, Armaturen Fabrikat: Hansgrohe, Typ: Talis S ²
Energiestandard:	Effizienzhaus 70 (EnEV 2009)
Außenanlagen:	Gartenbereich Feinplanie mit Raseneinsaat, Zufahrt mit elektrischem Tor, jeweils 2 Stellplätze im Freien, Gartenterrasse
Fenster:	Kunststofffenster weiß mit 3-fach Isolierverglasung und umlaufender Falzdichtung, Fensterbänke außen aus Aluminium und innen aus Granit bzw. Jura Marmor, elektrische Rollläden an allen Hauptfenstern
Türen/Treppen:	Hauseingangstüre mit 5-fach-Stahlbolzenver- riegelung, Innentüren (Röhrenspanprofil) in Esche weiß, Innentreppen als Holz-Stahl-Konstruktion
Bodenbeläge:	Geflieste Fußböden in Küche, Flur EG/UG, WC EG, Bad bis 40,- € brutto pro m ² (Materialpreis), in allen anderen Wohnräumen inkl. Dielen Fertigparkettboden Eiche, 60,- € brutto pro m ² (Materialpreis)

Auf Wunsch erhalten Sie gerne eine detaillierte Baubeschreibung.

Objektinformationen und Kaufpreis

	<u>Haus 1</u>	<u>Haus 2</u>
Wohnfläche:	ca. 187 m ²	ca. 182 m ²
Nutzfläche:	ca. 65 m ²	ca. 64 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 331 m ² <small>(ca. 231 m² + ca. 99,5 m²)</small>	ca. 423 m ² <small>(ca. 323 m² + ca. 99,5 m²)</small>
Parkmöglichkeiten:	2 Stellplätze im Freien	2 Stellplätze im Freien
Kaufpreis:	639.600,- € (provisionsfrei)	709.900,- € (provisionsfrei)

Die Kaufpreise beinhalten die Stellplätze sowie die Außenanlage. Das Objekt wird schlüsselfertig erstellt.



KONTAKT



Lechler Immobilien Management
GmbH & Co. KG
Hainbuchenweg 45/1
70597 Stuttgart
Tel: 07 11 - 76 96 56 – 10
Fax: 07 11 - 76 96 56 – 11
info@lechler-immobilien.de
www.lechler-immobilien.de