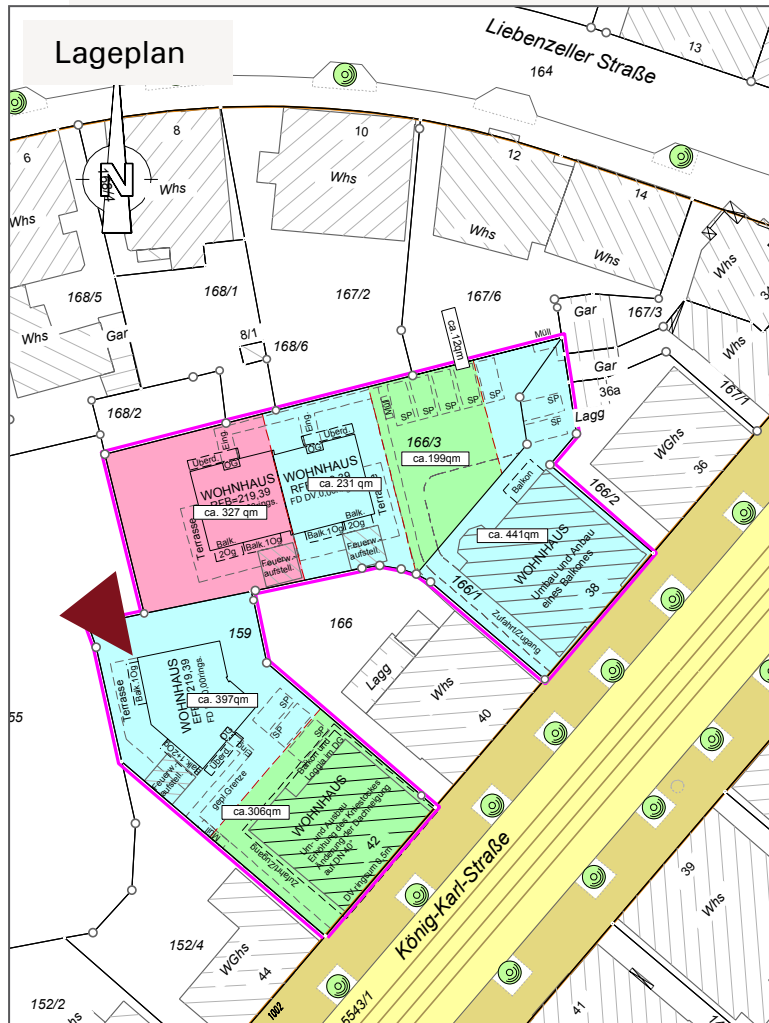


Großzügiges Einfamilienhaus

König-Karl-Straße 42/1, 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 Rebensaft überwiegend direkt vor Ort getrunken wird.

Parkanlage Kursaal

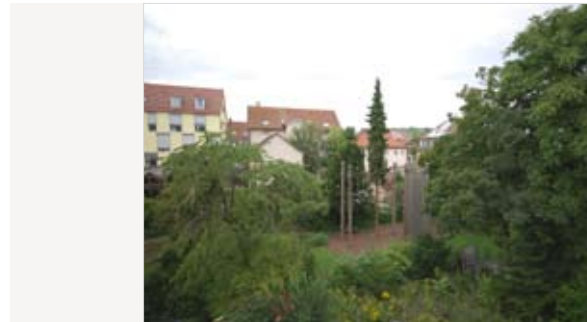


LAGE DES OBJEKTS

In einem ruhigen und grünen Innenbereich entsteht in Kürze dieses Einfamilienhaus. Es zeichnet 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



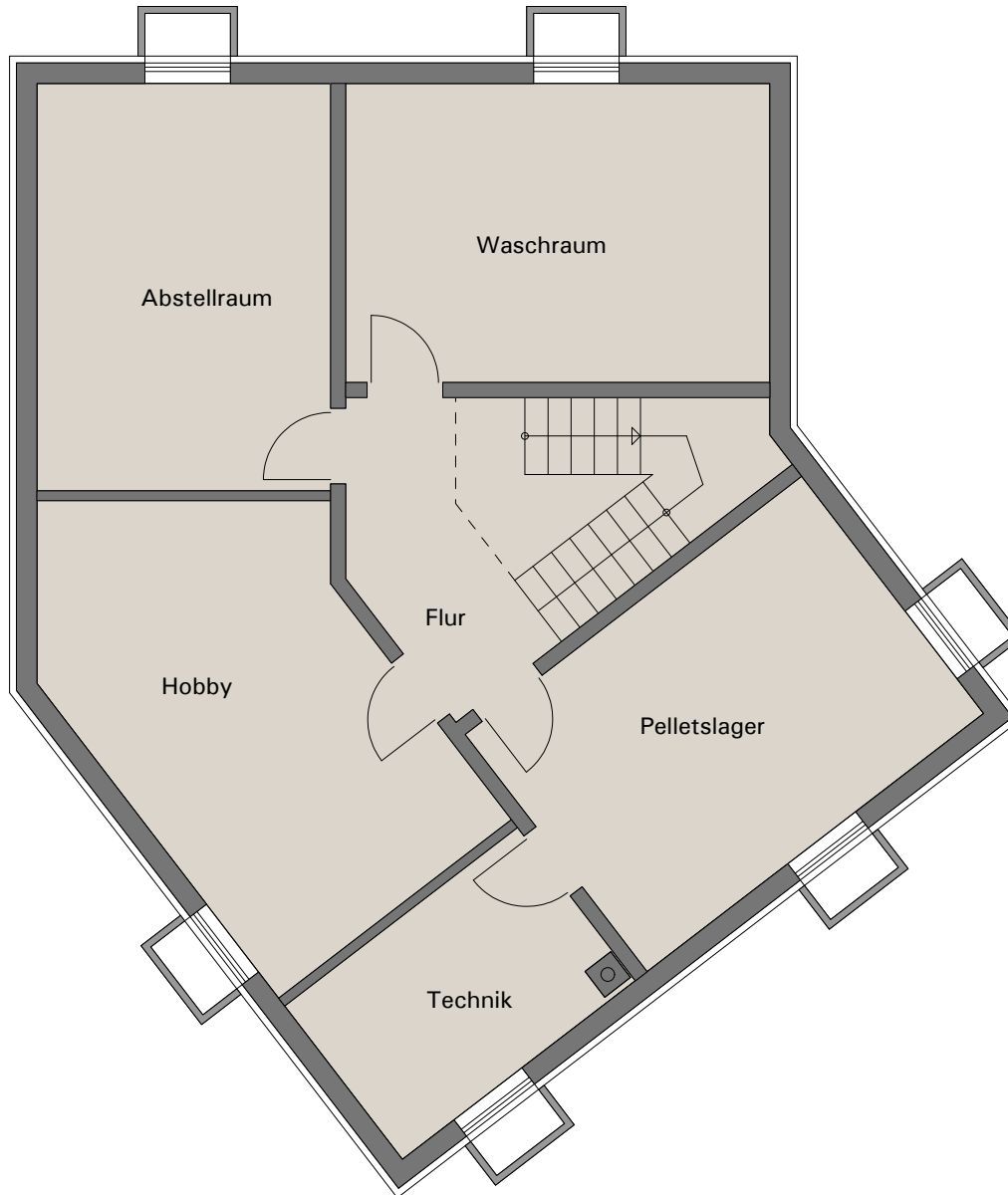
Wohnen inmitten Bad Cannstatts mit bester Infrastruktur und Anbindung und doch ruhig, grün und idyllisch!

Dies trifft auf dieses großzügige, freistehende Neubau-Einfamilienhaus zu. Mit über 230 m² Wohnfläche, einem schönen Grundstück mit herrlichem Südwest-Garten, Blick ins Grüne, großer Garten- und Dachterrasse, 6–7 Zimmern und großzügigen Kellerräumen wird es gehobenen Ansprüchen gerecht. Eine hochwertige Ausstattung mit Parkett, teilweise elektrische Rollläden, gehobene Fliesen- und Sanitär-ausstattung, großzügige, bodentiefe Verglasungen u. v. m. runden dieses attraktive Angebot ab.

Zu dem Einfamilienhaus gehören 2 Pkw-Stellplätze, die im Kaufpreis enthalten sind. Sie gelangen zu Ihrem neuen Haus über die Zufahrt links neben dem Haus Nr. 42. Die Zufahrt erhält ein funkgesteuertes Tor. Gerne bekommen Sie eine ausführliche Baubeschreibung.

GRUNDRISS

UNTERGESCHOSS



Hobby	ca. 18,51 m ²
Pelletslager	ca. 13,80 m ²
Abstellraum	ca. 16,32 m ²
Technik	ca. 10,29 m ²
Waschraum	ca. 17,27 m ²
Flur	ca. 10,56 m ²
.....	
Nutzfläche gesamt	ca. 86,75 m ²

..... Grundriss nicht maßstäblich

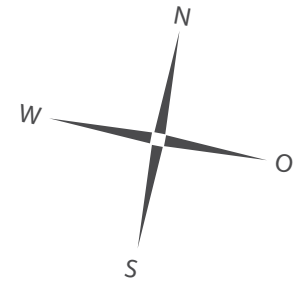
König-Karl-Straße 42/1, 70372 Stuttgart

GRUNDRISS

ERDGESCHOSS



Wohnen/Essen	ca. 52,28 m ²
Küche	ca. 12,40 m ²
Flur/Garderobe	ca. 10,65 m ²
WC	ca. 2,87 m ²
Abstellraum	ca. 2,87 m ²
Terrasse (22,5 m ² : 3)	ca. 7,50 m ²
Gesamt	ca. 88,57 m ²
.....	
abzügl. 2 % Putz	ca. 1,78 m ²
Wohnfläche	ca. 86,79 m ²



..... Grundriss nicht maßstäblich

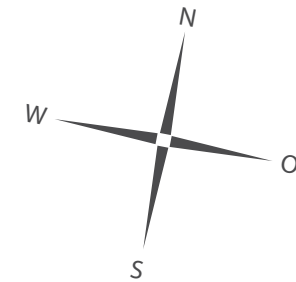
König-Karl-Straße 42/1, 70372 Stuttgart

GRUNDRISS

OBERGESCHOSS



Bad	ca. 16,93 m ²
Kind 2	ca. 16,93 m ²
Schlafen/Ankleide	ca. 25,20 m ²
Kind 1	ca. 16,11 m ²
Flur	ca. 5,20 m ²
Gesamt	ca. 80,37 m ²
.....	
abzügl. 2 % Putz	ca. 1,61 m ²
Wohnfläche	ca. 78,76 m ²



.....
Grundriss nicht maßstäblich

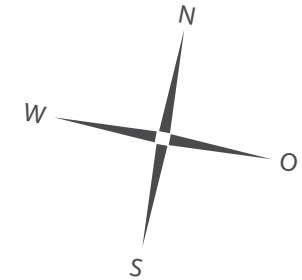
König-Karl-Straße 42/1, 70372 Stuttgart

GRUNDRISS

DACHGESCHOSS



Bad	ca. 6,93 m ²
Gäste	ca. 15,68 m ²
Arbeiten	ca. 16,93 m ²
Flur	ca. 14,86 m ²
Dachterr. (26,06m ² : 2)	ca. 13,03 m ²
Gesamt	ca. 67,43 m ²
.....	
abzügl. 2 % Putz	ca. 1,35 m ²
Wohnfläche	ca. 66,08 m ²



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: Außenanlagen:	Effizienzhaus 70 (EnEV 2009) Gartenbereich Feinplanie mit Raseneinsaat, Zufahrt mit elektrischem Tor, 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, Innentreppe 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

.....

Wohnfläche:	ca. 232 m ²
Nutzfläche:	ca. 87 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 397 m ²
Parkmöglichkeiten:	2 Stellplätze im Freien



Kaufpreis: 824.900,- € (provisionsfrei)

Der Kaufpreis beinhaltet 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