

Exklusives Wohnhaus Im Geiger 75, 70374 Stuttgart-Bad Cannstatt, Villenlage



Eigentümer:

Fam. Schmidt, Plutoweg 8 d,
70565 Stuttgart , E-Mail:
bettinaschmidt1980@gmail.com

Exkl. Stadtvilla mit 4 Wohnungen
Im Geiger 75, 70374 Stuttgart
(Ortsteil Bad Cannstatt)
Villengebiet Geiger/Memberg

Nutzung als Anlageobjekt und/
oder Eigennutzung möglich:
Momentan sind bereits 2 Wohnungen frei und 1 wird Ende November frei. Die 4. Wohnung ist noch vermietet.

- Architektenvilla mit Garten
- nachhaltig saniert Altbau
- totalsaniert 2014/15
- Keller
- Einbauküchen in Wohnungen
- 2 Garagen
- Hobbyraum mit Wellness

4 Wohnungen:

- HG: 3,5 Zi + Terrasse: 90,23 m²
- EG: 4 Zi + Balkon: 100,13 m²
- OG: 4 Zi + Balkon: 100,13 m²
- DG: 4 Zi + Balkon: 88,64 m²



Wohnlage: ruhig + sonnig im Grünen, Halbhöhenlage, weite Nachbarabstände, vorbildliche Infrastruktur, Nähe U-Bahn (300 m) und S-Bahn (750 m)

Hier lässt es sich traumhaft und mit viel Lebensfreude wohnen! Eine Oase der Ruhe + Erholung in schöner Naturlage in einem Stuttgarter Villengebiet!

Mehrfamilienhaus in Villengegend: Im Geiger 75, 70374 Stuttgart

Bei diesem Objekt überzeugt insbesondere das tolle Gesamtkonzept. Angefangen von der schönen Villen-Wohnlage im Grünen, den weiten Nachbarabständen und dem parkartigen Garten, der guten Ausstattung bis hin zu dem stilvollen Gebäude mit herrlichem Altbau-Ambiente. Die Wohnungen sind am Besten für einen 2-3 Personenhaushalt geeignet. Die Wohnungen im Dachgeschoß und im Hanggeschoß sind auch für eine Wohngemeinschaft geeignet.

Zur Wohnlage „Im Geiger/Memberg“:

- Villengebiet; beste Halbhöhenwohnlage von Stuttgart Bad Cannstatt mit schönem Blick rundum und sehr guten Luftverhältnissen
- Nähe zur Lerchenheide = Natur pur (Spazier-/Sport-/Joggingmöglichkeiten fußläufig)
- angenehm ruhige Lage ohne Durchgangsverkehr (Anliegerstraße, 30-er Zone)
- keine Parkplatzprobleme vor dem Haus (das gibt's nur selten in Stuttgart)
- gute Infrastruktur/gewachsenes Wohngebiet: im 300 m Radius erreichen Sie Bäcker, Metzger, Bank, Lebensmittelmarkt, Kirche, Gaststätte, U-Bahn, etc
- U-Bahnhaltstelle „Antwerpener Straße“ ist keine 5 Gehminuten (280 m = 950 feet) entfernt, mit Endhaltestelle Stuttgart-Vaihingen
- S-Bahnhaltstelle „Nürnberger Straße“ der Linie S1 und S2 ist am Anfang der Straße Im Geiger gelegen, ca. 12 Gehminuten (750 m = 2460 feet), mit Direktanschluss Hauptbahnhof/Vaihingen/Böblingen/Herrenberg/Flughafen
- Cannstatt liegt zentral im wirtschaftsstarken Dreieck von Stuttgart, Fellbach/Waiblingen und Esslingen mit hervorragendem Arbeitsplatzangebot
- Abseits der großen Verkehrsströme und der Hektik des Alltags
- Kindergarten sowie Grundschule bis Gymnasium im Geiger vorhanden
- durch gute Verkehrsanbindung mit dem Auto sparen Sie Zeit: S-City, Fellbach, zur B14 (Winnenden), B29 (Schorndorf), B10 (Esslingen/Zuffenhausen), A8 + A81
- grüne Oase der Ruhe und Erholung, idyllisch + naturverbunden im Grünen
- vorne blickt man auf die Nachbarvorgärten und rückwärtig auf den Gartenpark
- hier finden Sie Sonne, Ruhe und Erholung und es ist doch so nah zur Stuttgarter Innenstadt und zum Arbeitsplatz

Zum Garten/Grundstück:

- parkartig angelegter Garten mit Grillplatz, Sitzbänken, Sonnenmarkise & Brunnen
- hier können Sie ruhig mal feiern (Grillfest, Geburtstag, Gartenparty)
- Weite Nachbarabstände und üppiges Grün erlaubt es den Mietern, sich ungestört in schönster Natur zu entspannen → ein Plus an Lebensqualität.

Zum stilvollen Gebäude:

- frühere Architektenvilla, heute Wohnhaus mit 4 Einheiten + großem Garten
- erbaut von dem bekannten Architekten und Bauunternehmer Rudolf Jordan zur Eigennutzung, natürlich nur mit den besten Baumaterialien erstellt
- das Haus verbindet die Vorteile eines repräsentativen Altbaus (Charme und Ausstrahlung) mit den Vorteilen einer neubaugleichen Haustechnik
- kleine Wohneinheit statt große Wohnanlage/Hochhaus/Wohnsilo/Trabantenstadt
- Totalsanierung 2004/Wohnungsrenov. sukzessiv bis 2024/Ursprungsbaujahr 1939
- mit viel Liebe zum Detail wurde das stilvolle Ambiente erhalten
- solide 2 ½ geschossige Bauweise mit überaus massiven Außenwänden
- nur eine Wohnung pro Etage; dadurch keine fensterlosen Küchen/WCs/Bäder
- sehr helle und lichtdurchflutete Zimmer dank großzügiger Fensterflächen
- Anwesen mit gepflegter Privathaus-Atmosphäre statt Miethaus-Charakter
- Gesundes Wohnraumklima: teilweise 30-40 cm starke Außenwände dienen als Wärmespeicher und regulieren die Raumfeuchtigkeit. Keine muffigen, feuchten, schimmel-anfälligen Betonwände. Durch diffusionsoffene, atmungsaktive Außenwände ohne PE-Folie und Styropor wird das Raum-klima positiv beeinflusst → Wohlfühlen statt Wohnen unter ungesunder und „miefiger Käseglocke“
- Diverse mediterrane Elemente (z.B. Rundsäulen/Balkonvorbauten/Natursteine) bringen sommerliche Lebensfreude sowie südländischen Charme und Flair
- Ideal sind die großzügigen + sonnenverwöhnten Balkon- und Terrassenflächen, die eine nahtlose Verbindung von Haus und Natur darstellen
- Gepflegter Gesamtzustand von Gebäude und Garten ohne Renovierungsstau
- zusammen mit der guten Wohnlage + Ausstattung ergibt sich ein hoher Wohnwert
- Angenehm ruhige und freundliche Hausgemeinschaft ohne Stress und Streit

Zur Ausstattung und Bauausführung/nachhaltig optimierter Altbau:

- einladendes, großes und helles Treppenhaus mit schöner Eichenholz-Treppe
- zeitlos schöne Architektur/Fassade mit klassisch moderner Gestaltung
- alle Leitungen + die komplette Haustechnik sind erneuert (Neubaukomfort)
- hochwertige Parkettböden, teilweise Granit/Stuck/Ornamente/Majolika/Edelputz
- jede Wohnung mit Gewölbekeller; überdachte Fahrradplätze
- zentrale Gas-Brennwert-Heizung mit WW-Versorgung Baujahr 2024; Isolierglas-fenster
- jede Wohnung mit kompletter Einbauküche inklusive Elektrogeräten (z.B. auch Waschmaschine/Trockner, Geschirrspüler, Herd/Backofen, Kühl-Gefrierkombination), moderne Bäder, Markise, Garderobe, teilweise Wellnesseinrichtung
- umfangreiche Elektrik: Kabel/Sat/Hausantenne; Tel/ISDN; Internet/DSL; Glasfaser-kabel, Sensorlichtsteuerung, sodass man nie im Dunkeln ist

Die Vorteile eines Altbaus verbinden sich mit den Vorteilen eines Neubaus:

- Stil, Charme, Flair, Atmosphäre und Ästhetik eines schönen Altbaus in Verbindung mit einer angenehmen Deckenhöhe sind von keinem Neubau zu toppen
- Altbauwohnungen sind viel wohnlicher und haben ein gesünderes Wohnraumklima
- der Altbau bietet Privathaus-Atmosphäre mit großen Gärten + Nachbarabständen
- Neubauwohnungen dagegen haben meist größere Balkone, eine bessere Qualität, sind technisch auf dem neusten Stand und bieten einen höheren Komfort
- aber wer will schon gern in einer Trabantenstadt/Hochhaus/Wohnsilo wohnen, umringt von lauter Nachbarn (oben, unten, rechts, links) und wer mag einen unpersönlichen, dunklen Treppenhauszugang, vorbei an zig Nachbareingangstüren mit unzähligen Schuhen und diversen Küchengerüchen
- beim Neubau lärmst vorne oft der nervige Straßenverkehr + rückwärtig schaut man in den Hinterhof, auf Mülltonnen und das Nebenhaus (dichte Bebauung)
- viele bekommen in Neubauwohnungen Beklemmungen, fühlen sich eingekesselt und haben Platzangst, d.h. Ihnen fällt buchstäblich die Decke auf den Kopf
- so haben sowohl Altbauwohnungen als auch Neubauwohnungen zahlreiche individuelle Vor- und Nachteile. Deshalb die Frage: **Darf's ein bisschen mehr sein?**
- Sie sollten sich nur **mit dem Optimum zufriedengeben!** Ein nachhaltig optimierter Altbau in schöner Lage mit neuen Bädern/Küchen/Haustechnik + großen Balkonen hat natürlich viel Flair und Charme; ist aber nur schwer zu finden und hat seinen Liebhaberpreis und ist naturgemäß meist teurer als ein Neubau-Erstbezug, denn hier vereinen sich quasi die Vorteile eines Neubaus mit denen eines Altbaus.
- Hier haben Sie Neubau-Komfort gepaart mit herrlichem Altbau-Ambiente. Hier haben Sie repräsentative Privathaus-Atmosphäre statt ödem Miethaus-Charakter. Das Anwesen Im Geiger 75 bietet das Optimum: Neubaukomfort mit Altbauambiente!

Zu den einzelnen Wohnungen:

- Nutzung als Anlageobjekt und/oder (teilweise) Eigennutzung möglich
- momentan sind bereits 2 Wohnungen frei (HG & EG)
- die DG Wohnung wird Ende November 2025 frei
- die OG Wohnung ist vermietet
- HG: 3 Zimmer, Bad, Küche, Flur und Terrasse, Wohnfläche ca. 90 m²
- EG & OG: 4 Zimmer, Flur, Bad, Küche, WC, 2 Balkone, Wohnfläche ca. 100 m²
- DG: 3,5 Zimmer, Bad, WC, Küche, Flur und Balkon, Wohnfläche ca. 74 m² + Nutzfläche von ca. 14 m² im ausgebauten Bühnenbereich

Sonstiges:

- Hobbyraum (Wellnessbereich) im Nebengebäude unter der linken Garage
- Keller: 4 Räume

Momentane/letzte Monats-Kaltmieten:

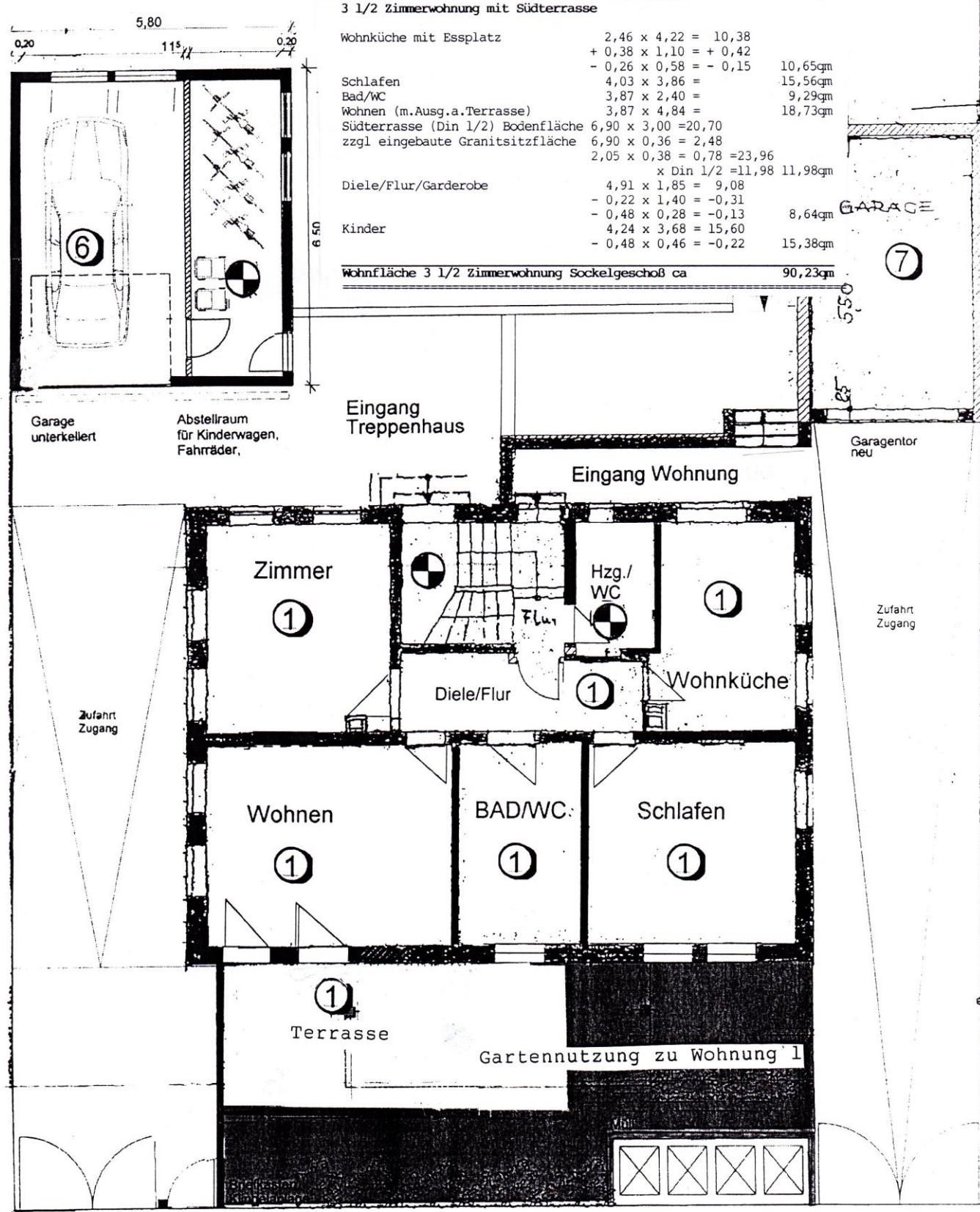
- HG: 1272 €
- EG: 1770 €
- OG: 1675 €
- DG: 1330 €
- Hobbyraum (vermietet an OG Mieter): 430 €
- Garage links (vermietet an OG Mieter): 140 €
- Garage rechts: 160 €

Wohnhaus Im Geiger 75, 70374 Stuttgart - Bad Cannstatt

Grundriss

Hanggeschoß (Ebene 1)

Hauptgarten



IM GEIGER

Wohnhaus Im Geiger 75, 70374 Stuttgart - Bad Cannstatt

Grundriss OG

Grundriss EG

Grundriss EG

4 Zimmerwohnungen mit je 2 Balkonen (baugleiche Wohnungen)		
Wohnen (m.Ausg.a.Südbalkon) geöffnet zu	$5,10 \times 4,25 =$	21,68qm
Herrenzimmer (m.Ausg.a.Aussichtsb) (Wand entfernt) (Kamin)	$4,43 \times 4,00 = 17,72$ $+ 1,40 \times 0,12 = +0,17$ $- 0,40 \times 0,40 = -0,16$	17,73qm
Südbalkon (Din 1/2)	$6,20 \times 2,00 = 12,40 \times 0,5 = 6,20qm$	
Aussichtsbalkon (Din 1/2)	$2,60 \times 1,20 = 3,12 \times 0,5 = 1,56qm$	
Diele/Flur/Garderobe	$3,65 \times 1,65 = 6,02$ $+ 3,10 \times 1,20 = +3,72$	9,74qm
Kinder (m.Ausg.a.Südbalkon)	$2,60 \times 4,25 =$	11,05qm
Schlafen	$4,10 \times 4,10 =$	16,81qm
Wohnküche mit Essplatz	$3,17 \times 2,78 =$	8,81qm
Bad mit WC	$3,17 \times 1,70 = 5,39$ $- 0,40 \times 0,40 = -0,16$	5,23qm
WC separat	$1,15 \times 1,15 =$	1,32qm

Der Aufteilungsplan

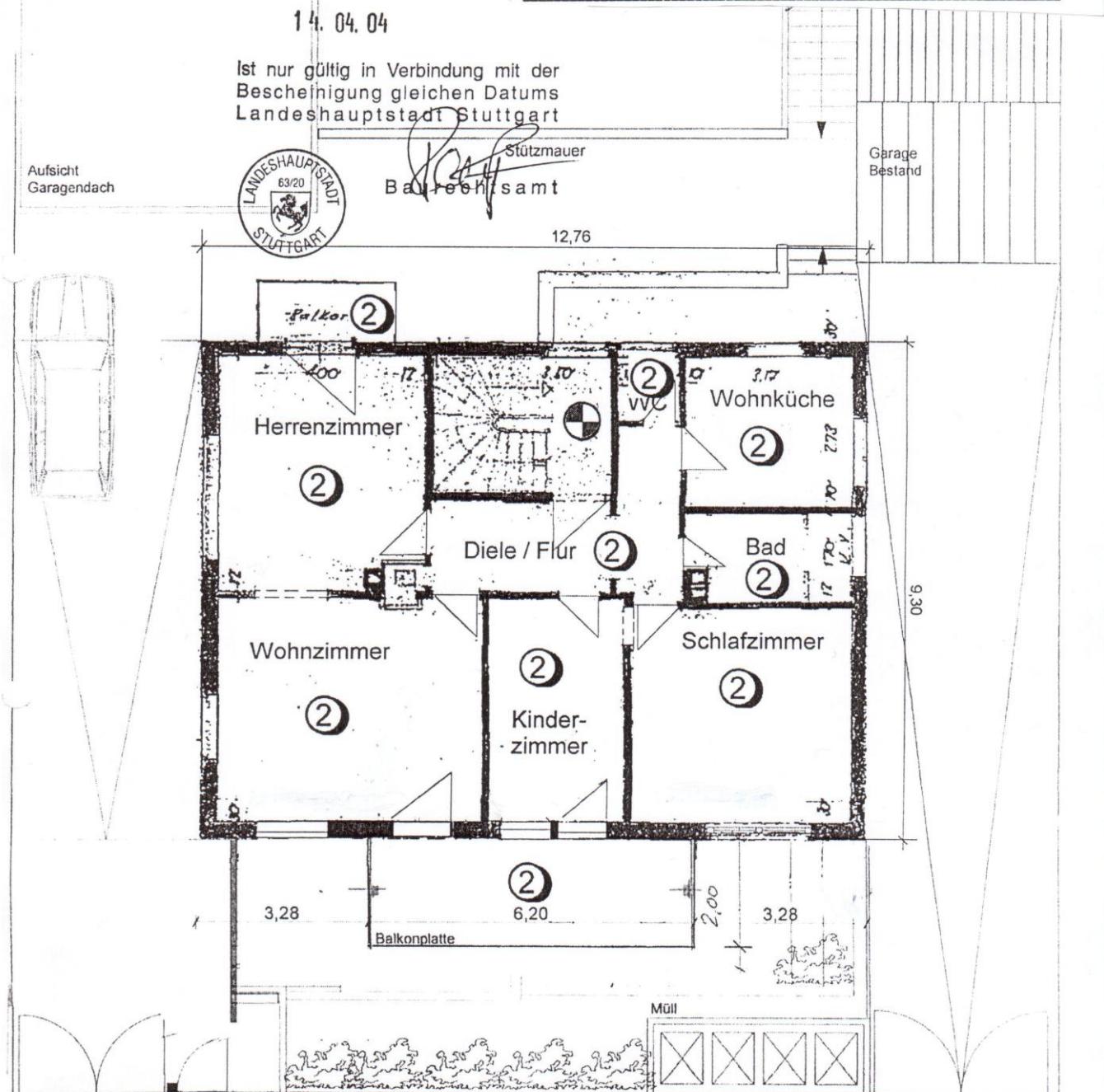
14. 04. 04

Ist nur gültig in Verbindung mit der
Bescheinigung gleichen Datums
Landeshauptstadt Stuttgart



~~Stützmauer~~
~~Bauaufsichtsamt~~

12,76



Wohnhaus Im Geiger 75, 70374 Stuttgart - Bad Cannstatt
Grundriss DG

Maßstab 1:100

J. Schmid

Der Aufteilungsplan vom

14. 04. 04

Ist nur gültig in Verbindung mit der
Bescheinigung gleichen Datums
Landeshauptstadt Stuttgart



Bauamt

17,76

Aussicht
zur Giebelwand

2,04 + 1,50

2,35

2,00

2,35

2,00

2,35

2,00

2,35

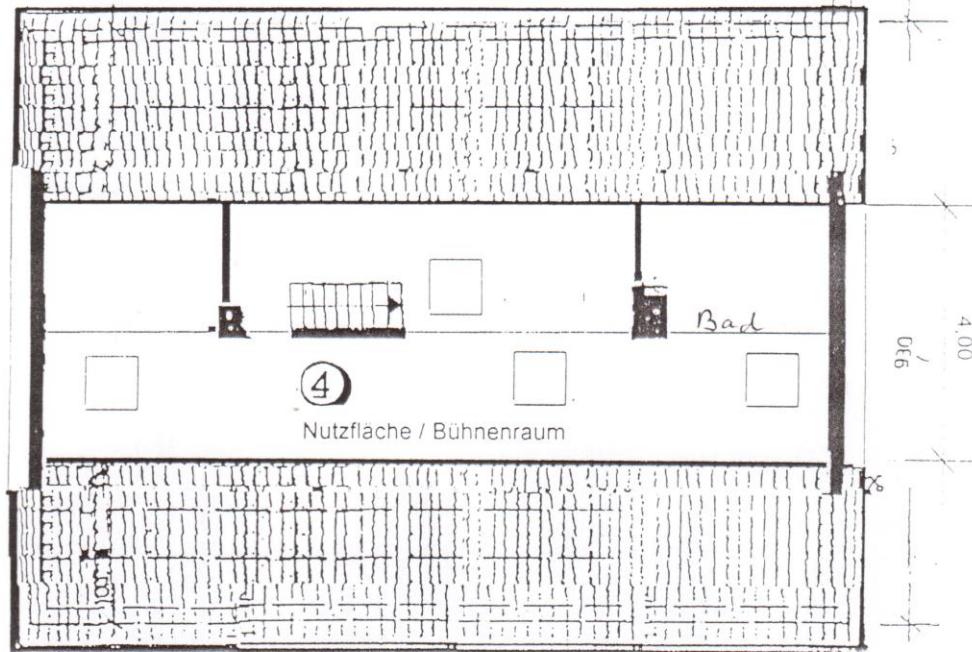
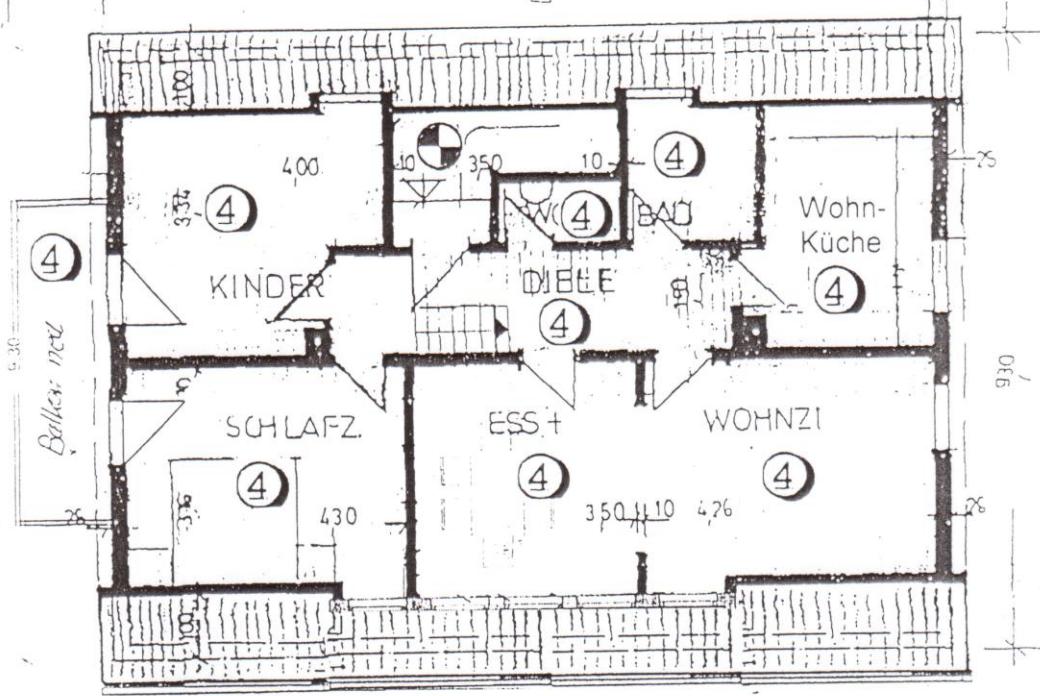
2,00

2,35

2,00

2,35

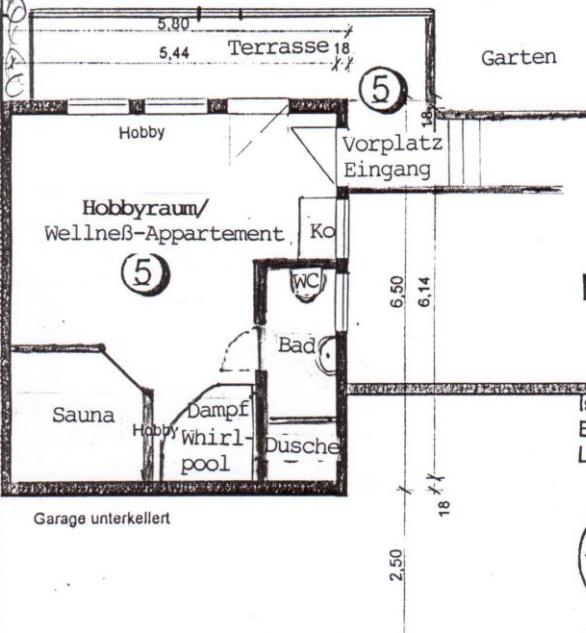
2,00



Hecke

Garten

Wohnhaus Im Geiger 75, 70374 Stuttgart - Bad Cannstatt
Grundriss UG 2 - Tiefkeller und Garagenunterkellerung



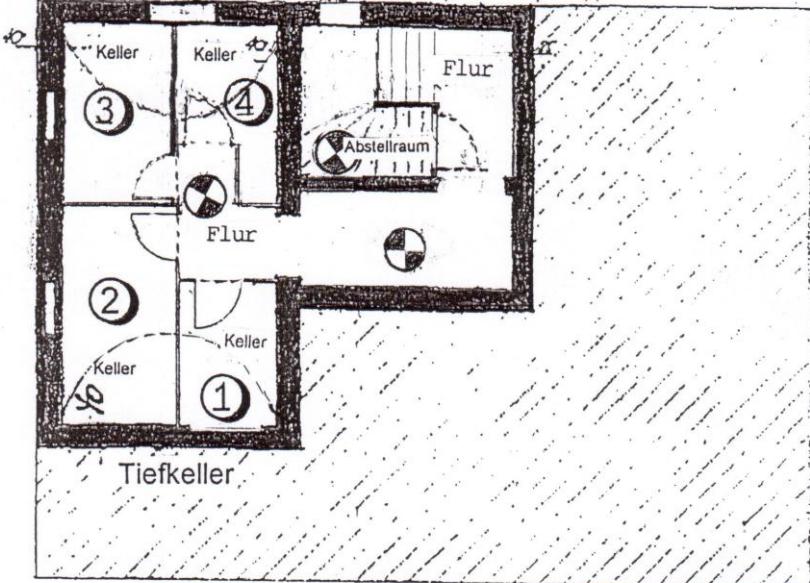
Der Aufteilungsplan vom

14. 04. 04

Ist nur gültig in Verbindung mit der
Bescheinigung gleichen Datums
Landeshauptstadt Stuttgart



Bauaufsichtsamt



Aufstellung der Wohnfläche im Dachgeschoß Im Geiger 75

(Angaben aufgrund 1,5 m Höhenlinie, d.h. Bodenfläche entsprechend größer)

3 1/2 bis 4 Zimmer Dachgeschoßwohnung mit Aussichtsbalkon

Wohnen geöffnet zu Essen	4,26 x 3,16 = 13,46	
	+ 1,05 x 0,30 = +0,32	
	- 0,5 x 1,00 x 3,20 = -1,60	
	+ 0,10 x 2,20 = +0,22	
	+ 3,50 x 3,60 = 12,60	25,00qm
Wohnküche mit Essplatz	3,35 x 2,90 = 9,72	
	- 0,40 x 0,40 = -0,16	
	- 0,5 x 1,00 x 2,90 = -1,45	8,11qm
Diele/Flur/Garderobe	1,50 x 6,20 =	9,30qm
Bad	1,56 x 2,20 = 3,43	
	- 0,5 x 0,60 x 1,00 = -0,30	3,13qm
WC	1,00 x 1,80 =	1,80qm
Schlafen (m.Ausg.a.Balkon)	4,30 x 3,16 = 13,59	
	+ 1,05 x 0,30 = +0,32	
	- 0,5 x 1,00 x 3,20 = -1,60	12,31qm
Aussichtsbalkon DIN 1/2	5,00 x 1,50 = 7,50x0,5= 3,75qm	
Kinderzimmer (m.Ausg.a.Balkon)	4,00 x 3,34 = 13,36	
	- 0,40 x 0,40 = - 0,16	
	- 0,90 x 1,60 = - 1,44	
	+ 1,05 x 0,30 = + 0,32	
	- 0,5 x 2,95 x 1,00 = - 1,48	10,60qm

Zwischensumme Dachgeschoßwohnung Hauptebene ca 74,00qm

Sonderfläche 2. Dachgeschoß, d.h. wohnraummäßig ausgebaut Nutzfläche

Das 2. Dachgeschoß (frühere Bühne) ist baurechtlich auch aufgrund der Gesamthöhe als Nutzfläche genehmigt. In den Jahren 2004/2005 wurde das 2. Dachgeschoß isoliert und mit großem Kostenaufwand wohnraummäßig ausgebaut und durch eine Raumspartreppe mit der Dachgeschoßwohnung verbunden. Des Weiteren 4 Dachflächenfenster, Elektrik, Bad/WC, Teppichböden, einheitlicher Rauhputz, Anschluß an Heizung und Warmwasserversorgung. Im Mittelbereich ist Stehhöhe vorhanden. Eine Nutzung als Hobby/Spielbereich, PC-Platz oder Gästebereich ist denkbar.

Zur Größe der zur Verfügung stehenden Sonderfläche folgende Angaben:
ausgebauten Fläche ab 1,5 m Höhenlinie (entspricht der Wohnflächenanrechnung bei Dachgeschoßwohnungen mit Normalhöhe):

ca 12,26 x 1,30 = 15,94

abzügl. 2 Kamine = - 0,32

abzügl. Treppe = - 0,98

ergibt ca 14,64 Sonderfläche (bei 1,5 m Höhenlinie)

Größe Dachgeschoßwohnung inkl Sonderfläche Ausbau 2. Dachgeschoß ca 88,64qm
