

Charmantes Dreifamilienhaus in Sonnenberg -Top Lage mit Südausrichtung



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 70597 Stuttgart
Baujahr: 1936
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 250 m²
Nutzfläche (ca.): 135 m²
Grundstücksfläche (ca.): 666 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 1.280.000,-

> Mehrfamilienhaus

> Stuttgart

> 8 Zimmer

> 250 m² Wohnfläche

> Objektnummer: FI-480



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	70597 Stuttgart, Grundlerstrasse 8
Baujahr	1936
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	250 m ²
Nutzfläche (ca.)	135 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	666 m ²
Kaufpreis	1.280.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	169,40 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1936
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	2,975 % inkl. Mehrwertsteuer

Objektbeschreibung:

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus wurde 1936 auf einem 666 m² großen, südlich ausgerichteten Grundstück erbaut. Es befindet sich in bevorzugter Lage im beliebten Stadtteil Sonnenberg und verfügt über 3 separate Wohnungen.

Die Wohnungen zeichnen sich durch großzügige Fensterflächen aus. Diese verleihen den Räumen eine helle und freundliche Atmosphäre und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Das Mehrfamilienhaus eignet sich aufgrund der Aufteilung in drei Wohneinheiten sowohl zur großzügigen Eigennutzung als auch ideal als Mehrgenerationenhaus oder Kapitalanlage. Auch die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ist eine attraktive Option.

Die Einheiten im Erdgeschoss und Dachgeschoss sind aktuell vermietet, das Obergeschoss steht leer.

Kaltmiete EG: € 1.250.-

Kaltmiete DG: € 700.-

Die derzeit erzielten Mieten liegen unter dem marktüblichen Niveau und lassen Spielraum für zukünftige Mietanpassungen.

Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie ein überdachter Carport zur Verfügung.

Das Objekt befindet sich durch regelmäßig durchgeführte Renovierungen in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnungen wurden 2020 umfangreich renoviert/modernisiert. In den letzten 6 Jahren wurden ca. 200.000 € in die Immobilie investiert.

Ein Highlight ist der liebevoll angelegte Garten. Mit viel Sorgfalt gestaltet, bietet er sowohl ausreichend Platz für Kinder zum Spielen als auch ruhige Rückzugsorte für entspannte Stunden im Grünen.

Die einzelnen Wohnflächen entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.

Ausstattung:

- 1 x 3,5-Zimmer-Wohnung (mit Anbau) im EG
- 1 x sehr großzügige 2,5-Zimmer-Wohnung im OG
- die Wohn- Essbereiche im EG und OG können durch einfache Trennung jeweils in 2 Zimmer verändert werden (so war es früher)
- 2 Zimmer-Wohnung im ausgebauten DG (Vergrößerung durch Dachgauben im Jahr 2010)
- 1 weiteres, separates leerstehendes Zimmer im DG
- Deckenhöhen EG und OG ca. 2,60 m neu eingebaute
- Deckenhöhe im DG ca. 2,39 m
- Parkettböden in allen Schlaf- und Wohnräumen
- Fliesenböden in Küchen und Bäder
- helle Räumlichkeiten durch große Fensterflächen
- Waschmaschinenanschlüsse in den Wohnungen OG und DG
- neuwertige Einbauküchen in allen Wohnungen mit Speisekammern im EG und OG
- neuwertige Gas-Etagenheizungen (EG:2020, OG:2023,DG:2010)
- großzügige südlich ausgerichtete Terrassenflächen im EG
- große, südlich ausgerichtete Dachterrasse im OG
- Südbalkon im DG mit Weitblick
- liebevoll angelegter, großer Garten
- 2 Einzelgaragen, eine davon mit 2 Parkmöglichkeiten
- 1 überdachter Carport
- 3 Kellerräume

Lagebeschreibung:

Das Haus befindet sich in Sonnenberg, einer der beliebtesten Stuttgarter Wohnlagen.

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Stuttgart
- > 8 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FI-480



Kindergarten, Schulen (Degerloch, Möhringen), Stadtbahn (5 Gehminuten) und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung.

Die B27, die Autobahn A8, Messe und Flughafen sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

Sonstiges:

Der Energieausweis liegt vor.

Der Bodenrichtwert für das Grundstück beträgt 1820 €/m².

Auf die Veröffentlichung weiterer Bilder wurde aufgrund bestehender Mietverhältnisse verzichtet.

Bitte teilen Sie uns bei Interesse Ihre vollständige Anschrift und eine Telefonnummer mit, unter der Sie gut erreichbar sind. Sie erhalten dann kurzfristig eine telefonische Rückmeldung.

Objektbilder:



Blick von der überdachten Terrasse in den Garten



Blick vom Wohn- in den Essbereich EG und OG



Hausansicht Nord



Blick vom Balkon in den Garten OG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Stuttgart
- > 8 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FI-480



Kinderzimmer EG



Schlafzimmer OG



Anbau EG



Weitblick vom Balkon OG



Küche EG



Wohnraum DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Stuttgart
- > 8 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FI-480



Blick vom Balkon DG

MARTIN FORTUN

M - +49172 805 48 97
F - +49 711 504 825 00
E - info@fortun-immobilien.de



www.fortun-immobilien.de



Ansprechpartner



Küche DG



Küche OG



Bad DG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Stuttgart
- > 8 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FI-480



Bad OG

Gerhard Schmid, Dipl.- Bau - Ing.(FH) Sommerhalde 1 72070 Tübingen - Unterjesingen, Tel. 07073 - 916650 Fax 916651 Mobilfunk 0172-7883034 email: baerelschmid1@gmx.de	
Gebäude:	Wohngebäude mit drei Wohnungen Grundlerstr. 8 70597 Stuttgart
Eigentümer:	[REDACTED]
Hier:	QM- Berechnung Wohnfläche und Nutzfläche Gebäudeaufnahme vom 11.2.26 Flächen lt. CAD-Zeichnungen
Wohnung Nr. 1 Erdgeschoss	
Wohnen	24,38 m ²
Essen	14,20 m ²
Schlafen	13,00 m ²
Zimmer	18,54 m ²
Küche	8,37 m ²
Bad	4,09 m ²
Abst.	1,66 m ²
WC	1,23 m ²
Flur	7,74 m ²
überdachte Terrasse zur Hälfte	12,87 m ²
Summe	106,08 m²
Wohnung Nr. 2 Obergeschoss	
Wohnen	22,39 m ²
Essen	15,98 m ²
Zimmer	18,43 m ²
Küche	8,37 m ²
Bad	4,09 m ²
Abst.	1,66 m ²
WC	1,17 m ²
Flur	7,80 m ²
Terrasse zu einem Viertel	9,80 m ²
Summe	89,69 m²
Wohnung Nr. 3 Dachgeschoss	
Wohnen	24,44 m ²
Schlafen	8,01 m ²
Küche	6,23 m ²
Bad	4,71 m ²
Flur	2,14 m ²
Terrasse zu einem Viertel	9,80 m ²
Summe	55,33 m²
Wohnflächenberechnungen	



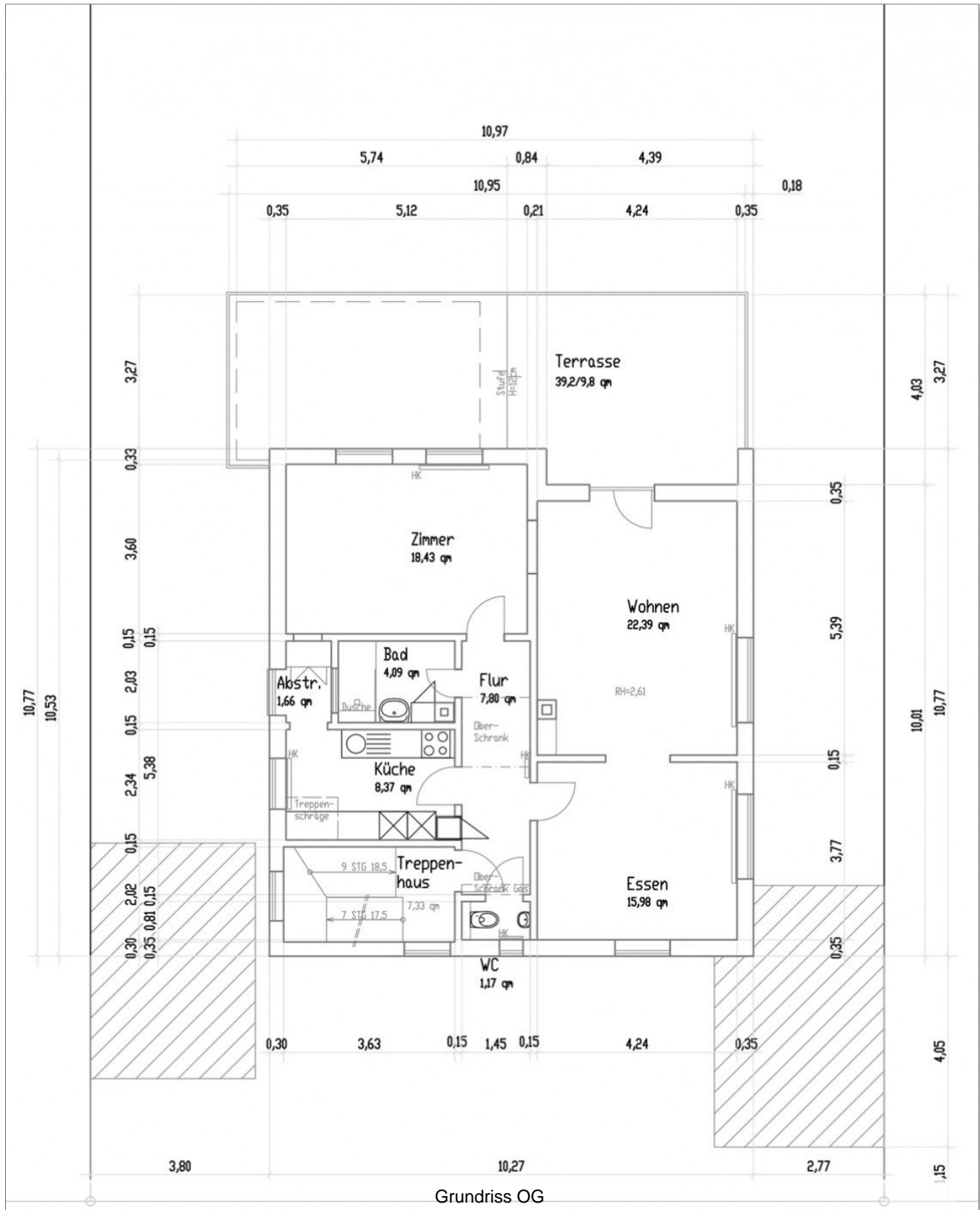
Balkon OG

Nutzfläche im UG	
Garage und Werkstatt	39,10 m ²
Abstellraum Nr. 1	18,00 m ²
Abstellraum Nr. 2	7,00 m ²
Abstellraum Nr. 3	7,00 m ²
Flur	8,40 m ²
Summe	79,50 m²
Nutzfläche Treppenhaus	
EG	7,33 m ²
DG	4,19 m ²
UG	2,84 m ²
Summe	21,69 m²
Nutzfläche Carport	
	15,45 m²
Nutzfläche Garage	
	14,95 m²
Summe Nutzfläche	131,59 m²
Tübingen den 26.3.26	
Nutzflächenberechnungen	

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Stuttgart
- > 8 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FI-480

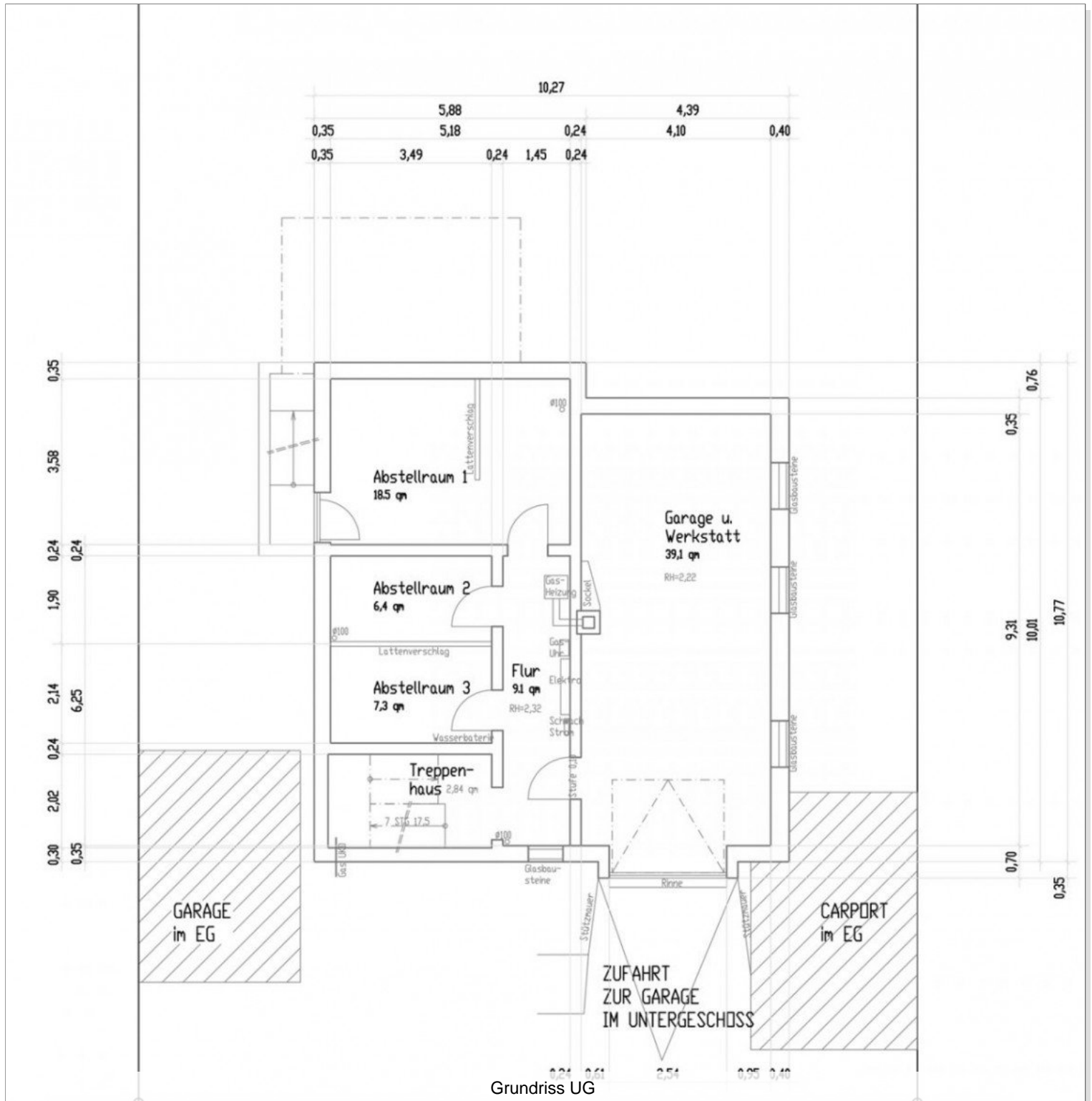


© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Stuttgart
- > 8 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FI-480



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Stuttgart
- > 8 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FI-480

