FORTUN IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Idyllisch gelegenes, modernisierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Top-Lage



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 70184 Stuttgart
Baujahr: 1890
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 138 m²
Nutzfläche (ca.): 47 m²
Grundstücksfläche (ca.): 369 m²
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas

VERKAUFT
€ 725.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Stuttgart
> 6 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-478



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	70184 Stuttgart
Baujahr	1890
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	138 m²
Nutzfläche (ca.)	47 m²
Grundstücksfläche (ca.)	369 m²
Kaufpreis	725.000,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	311,40 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1890
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	2,975 % inkl. Mehrwertsteuer

Objektbeschreibung:

Dieses charmante, im Jahr 1890 erbaute und 1893 bereits erweiterte Einfamilienhaus, erfuhr im Jahr 1937 einen umfangreichen Umbau und wurde dabei an die damaligen Wohnansprüche angepasst. Es befindet sich in sehr begehrter und äußerst ruhiger Wohnlage auf der Gänsheide in Stuttgart - unweit der bekannten Villa Reitzenstein, dem historischen und aktuellen Sitz des Staatsministeriums.

Das Haus liegt in 2. Reihe und ist über einen Fußweg gut erreichbar, wodurch eine besonders geschützte und idyllische Wohnatmosphäre gegeben ist.

Das Haus verfügt über 138 m² Wohnfläche und bietet eine attraktive Grundlage für eine umfassende Modernisierung und individuelle Neugestaltung. Der Zustand ist im Wesentlichen baujahrtypisch und daher für Liebhaber mit Visionen und Wünschen geeignet, ein individuelles Zuhause in einer der schönsten Wohnlagen Stuttgarts zu schaffen.

Ausstattung:

- unterkellertes Einfamilienhaus mit 4 Etagen
- großzügiger Flur im Eingangsbereich
- Einbauküche
- separates Gäste WC
- Wohn- und Essbereich
- 5 Schlafzimmer, davon eines mit kleinem Balkon (3 davon im OG, zwei im DG)
- Tageslichtbad mit Dusche
- diverse Kellerräume
- Heizraum mit Gas-Zentralheizung (Baujahr 2014)
- Elektrik 1980

Lagebeschreibung:

Die Gänsheide in Stuttgart zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Stuttgarts und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden innerstädtischen Infrastruktur.

Die U-Bahn Station Bubenbad ist bequem fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Stuttgarter Innenstadt sowie weitere Stadtteile.

Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Sportangebote sind ebenfalls gut erreichbar und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Lage.

Sonstiges:

Eine eigene Parkmöglichkeit in Form einer Garage oder eines Außenstellplatzes ist nicht vorhanden.

Das Objekt ist leerstehend und könnte kurzfristig übergeben werden.

Der Bodenrichtwert beträgt 2.180.- €/m². Für den Fußweg zum Haus (ca. 69 m²) werden 1.570.- €/m² ausgewiesen.

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Stuttgart
> 6 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-478





Ansicht von oben



Garten



Ansicht von oben1



Flur Eingangsbereich im EG



Weg zum Haus



Küche EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Stuttgart
> 6 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-478

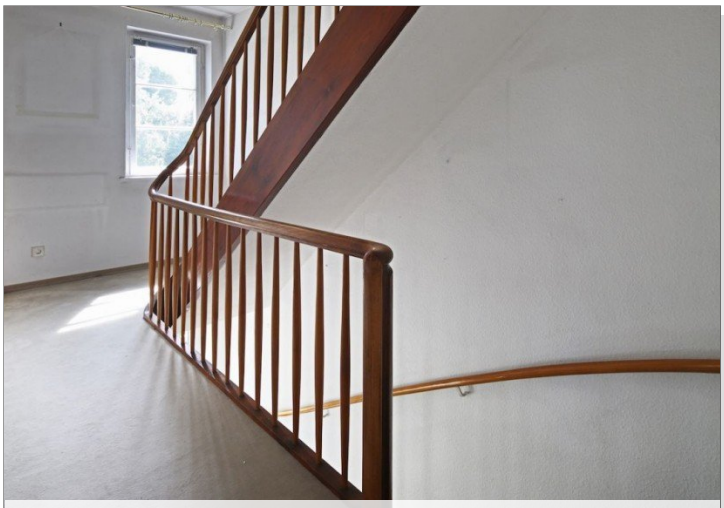




Wohn- und Essbereich



Schlafzimmer 2 im OG



Treppenaufgang



Schlafzimmer 3 mit kleinem Balkon im OG



Schlafzimmer 1 im OG



Blick vom Balkon aus dem OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Stuttgart
> 6 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-478





Tageslichtbad im OG



Schlafzimmer 4 im DG



Treppenaufgang in das DG



Schlafzimmer 5 im DG



Flur im DG



Blick aus dem DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Stuttgart
> 6 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-478





Gas-Zentralheizung Baujahr 2014



Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

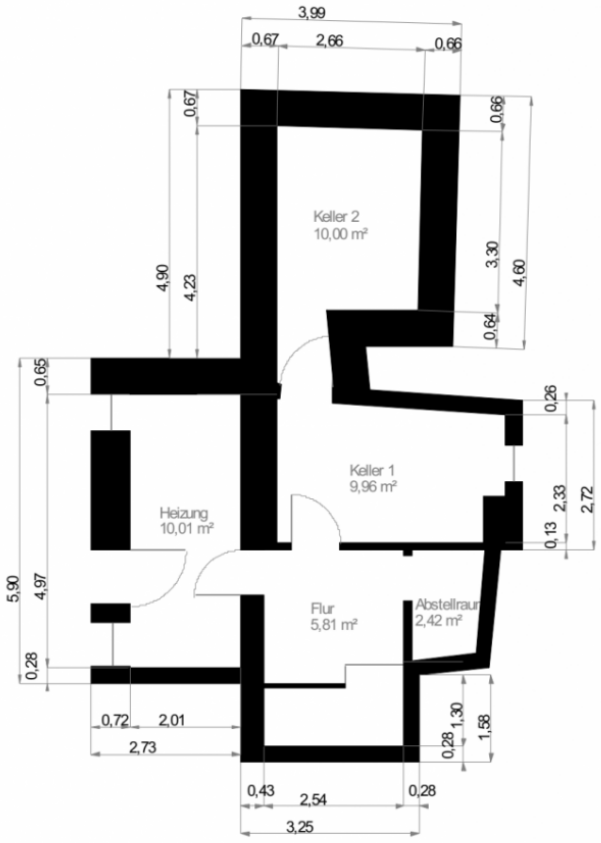
Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Stuttgart
> 6 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-478



Objekt: Sandbergerstraße 12 - 70184 Stuttgart
UG: Grundriss

Hinweis: Die Darstellung der Grundrisse erfolgt in den Genauigkeitsstufen I und II.



Maßstab 1 : 100
0,0 0,5 1,0 1,5 2,0m

Wohnfläche 100% Wohnfläche 50% Wohnfläche 25%

Aufmaß erstellt am: 04.05.2026
Aufmaß erstellt durch: Christian Gumbs
Unterschrift:

Gemäß nach WoFIV & DIN277

Grundriss UG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

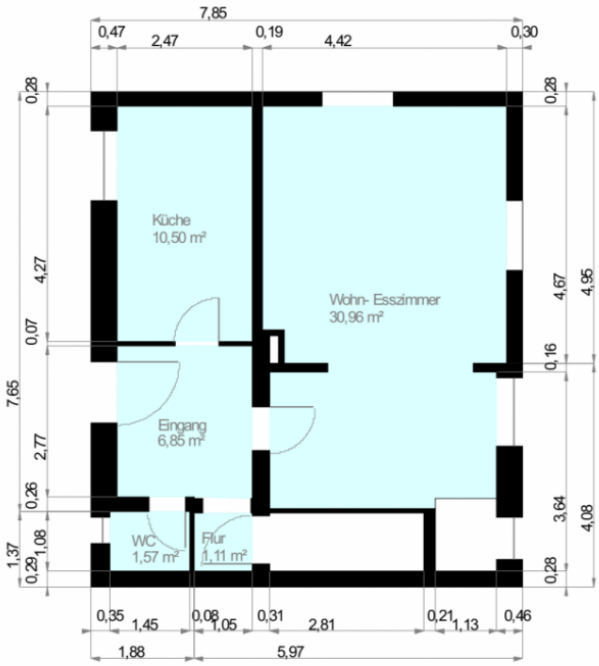
Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Stuttgart
> 6 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-478



Objekt: Sandbergerstraße 12 - 70184 Stuttgart
EG: Grundriss

Hinweis: Die Darstellung der Grundrisse erfolgt in den Genauigkeitsstufen I und II.



Maßstab 1 : 100
0,0 0,5 1,0 1,5 2,0m

Wohnfläche 100%
Wohnfläche 50%
Wohnfläche 25%

immobilienbesucher.de

Aufmaß erstellt am: 04.05.2026
Aufmaß erstellt durch: Christian Gumbs
Unterschrift:

immobilienbesucher.de
Gumbs
WoFlV & DIN277
BVFA - zertifiziert -

Grundriss EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

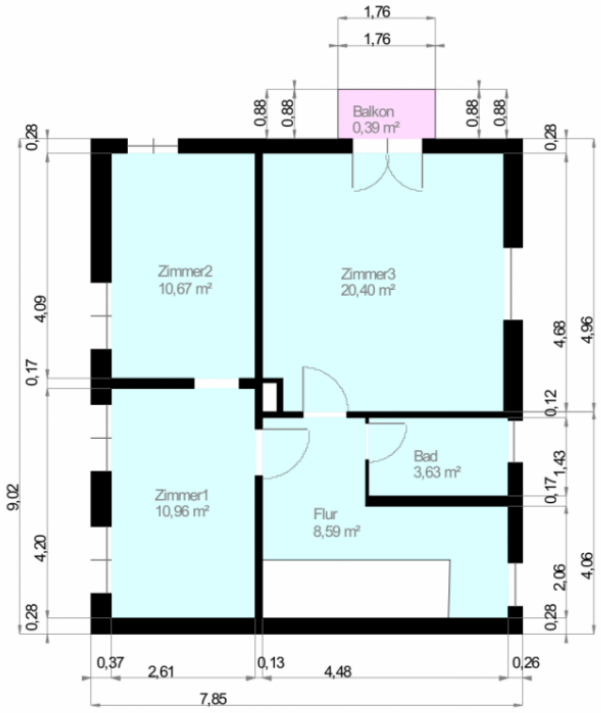
Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Stuttgart
> 6 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-478



Objekt: Sandbergerstraße 12 - 70184 Stuttgart
OG: Grundriss

Hinweis: Die Darstellung der Grundrisse erfolgt in den Genauigkeitsstufen I und II.



Maßstab 1 : 100
0,0 0,5 1,0 1,5 2,0m

Wohnfläche 100% | Wohnfläche 50% | Wohnfläche 25%

Aufmaß erstellt am: 04.05.2026
Aufmaß erstellt durch: Christian Gumbs
Unterschrift:

Gemäß nach WoFlV & DIN277

immobilienbesucher.de

Grundriss OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

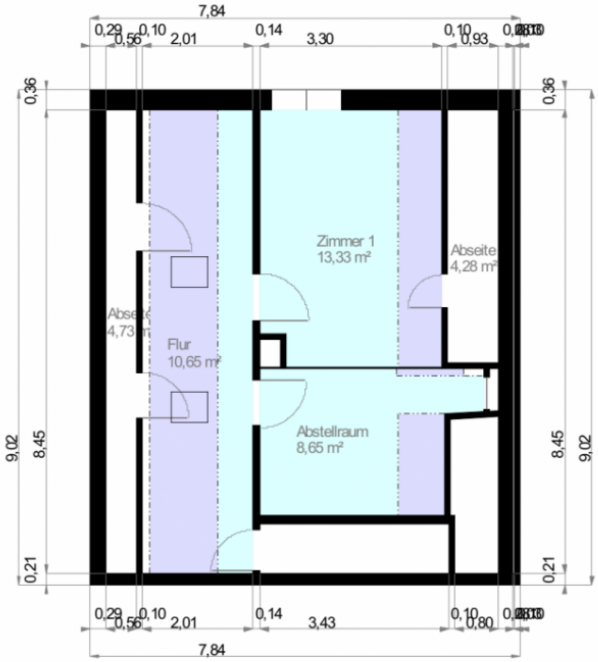
> Einfamilienhaus
> Stuttgart
> 6 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-478



Objekt: Sandbergerstraße 12 - 70184 Stuttgart
DG: Grundriss

1A ENERGIE AUSWEIS

Hinweis: Die Darstellung der Grundrisse erfolgt in den Genauigkeitsstufen I und II.



1 m-Höhenlinie
2 m-Höhenlinie

Maßstab 1 : 100
0,0 0,5 1,0 1,5 2,0m

Wohnfläche 100% | Wohnfläche 50% | Wohnfläche 25%

immobilienbesucher.de

Aufmaß erstellt am: 04.05.2026
Aufmaß erstellt durch: Christian Gerstle
Unterschrift:

immobilienbesucher.de
Gemäß nach WoFIV & DIN277
BGF/NGA - zertifiziert

13

Grundriss DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Stuttgart
> 6 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-478



Ansprechpartner:

Herr Martin Fortun

Telefon: 0711-50482500
Mobil: 0172-8054897
E-Mail: info@fortun-immobilien.de

Firmendaten:

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5

70597 Stuttgart

Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00
Fax: +49 (0) 711 / 50 48 25 01
E-Mail: info@fortun-immobilien.de
Internet: www.fortun-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Inhaber:
Martin Fortun

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 205888337

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratsamt Böblingen

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: IHK Region Stuttgart,
Jägerstr.30, 70174 Stuttgart

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026