



EXPOSÉ

Sunny Estate

Energetische Sanierung, 8 Familienhaus,

5 Außenstellplatz, barrierefrei

Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

Verkaufsstart April 2023, Bezug ab Mai 2023 möglich



Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

Die Lage

Das Objekt befindet sich in einer der kleinsten Straßen Stuttgarts, der Pestalozzistraße in 70563 S-Vaihingen.

Das Objekt liegt absolut ruhig und neben dem Stadtkern Vaihingens sind das Gewerbegebiet STEP, sowie der Universitätscampus Vaihingen fußläufig erreichbar. Das 8-Familienhaus ist außerdem sehr gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden.

Innerhalb weniger Gehminuten (maximal 10min) erreicht man die Haltestelle Österfeld mit den S-Bahnen S1, S2, S3, die Haltestelle Vaihingen-Viadukt mit der U-Bahn U1, aber auch die Bushaltestellen Schillerplatz mit den Linien 81, 82, 84 und N10, sowie die Haltestelle Universität an der die Linien 50, 82, 84, 91, 92, 748 und X74 frequentieren. Ebenfalls ist die B14 in nur 5 Autominuten entfernt. Der Stuttgarter Flughafen und die Autobahnen A8, sowie A81 sind ebenfalls nur wenige Autominuten vom Objekt entfernt.

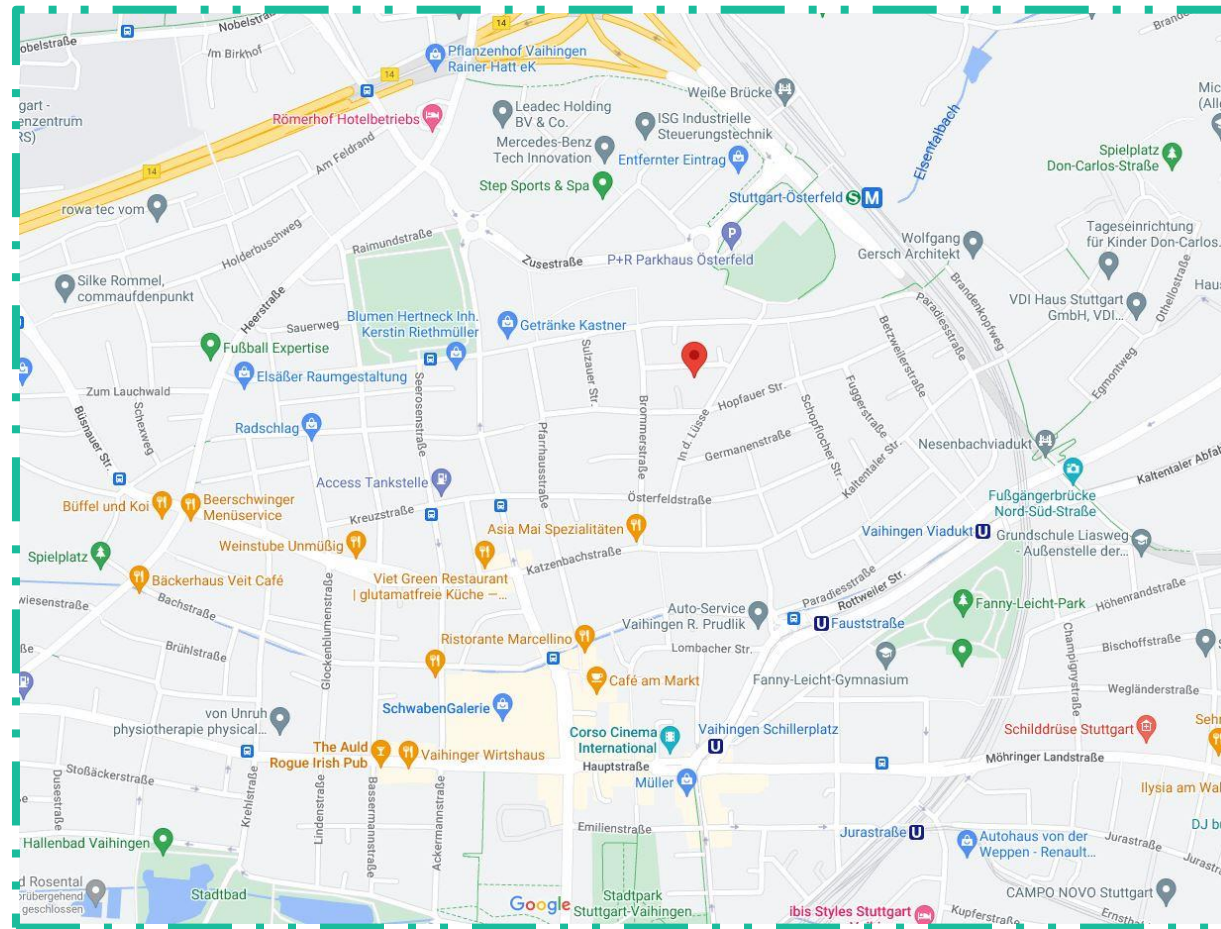
In der Nähe des Objekts befinden sich in nur wenigen Fußminuten mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen wie die FES (Freie Evangelische Schule Stuttgart) sowie das Einkaufszentrum SchwabenGalerie.



Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

Die Lage



Quelle: Google Maps

Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

Das Objekt

Das Wohn- und Bürogebäude wurde im Jahr 1985 von einem Ingenieur in Massivbauweise hergestellt. Die Singer Wohnbau GmbH hat das Objekt im September 2021 erworben. Anschließend wurde es von uns gründlich analysiert und geprüft. Daraufhin wurde das Objekt ab Frühjahr 2022 einer energetischen und barrierefreien Sanierung unterzogen. Der Fokus wurde dabei auf die Auswechslung der Heizung von Gas auf eine Luftwärmepumpe in Kombination mit einer PV Anlage mit Batteriespeicher gesetzt. Außerdem wurde die Gebäudehülle (Fenster und Außendämmung) erneuert. Der Innenausbau der Wohnung wurde ebenfalls komplett überarbeitet.

Insgesamt stehen 8 Eigentumswohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen ca. 52,08 m² und ca. 135,94 m² mit 1,5 bis 4,5 Zimmer zur Verfügung.

Über den barrierefreien Eingangsbereich des Hauses (Rampe mit $\leq 6\%$), sowie den 10 Personen Aufzug sind 4 Geschosse und somit 7 Wohnungen barrierefrei erschlossen. Der Aufzug wurde von der Firma Schindler (Baujahr 2022) in den bereits vorhandenen Stahlbetonschacht eingebaut. Die große Dachgeschosswohnung Nr. 7 mit ca. 135 m² Wohnfläche verfügt über einen Direktzugang zum Aufzug.

In allen Wohnungen wurden neue Videosprechanlagen sowie eine Schließanlage für Haus- und Wohnungstüre, Briefkasten und den Abstellraum eingebaut. Die Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung beheizt, verfügen über einen Waschmaschinenanschluss und bieten neue 3-fach-verriegelte Wohnungseingangstüren.

Auf die Innensanierung wurde ebenfalls viel Wert gelegt. Sämtliche Boden- und Wandbeläge wurden in den Wohnungen neu eingebaut. Es wurden hygienisch und ökologisch nachhaltige Fliesen in Holz-, bzw. Betonoptik (Bäder) auf dem Boden verbaut. An den Wänden in den Wohnräumen wurde Malervlies angebracht. In den Bädern wurden ebenfalls Fliesen im Bereich der Vormauerungen, Dusche und Badewannen angebracht.

Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

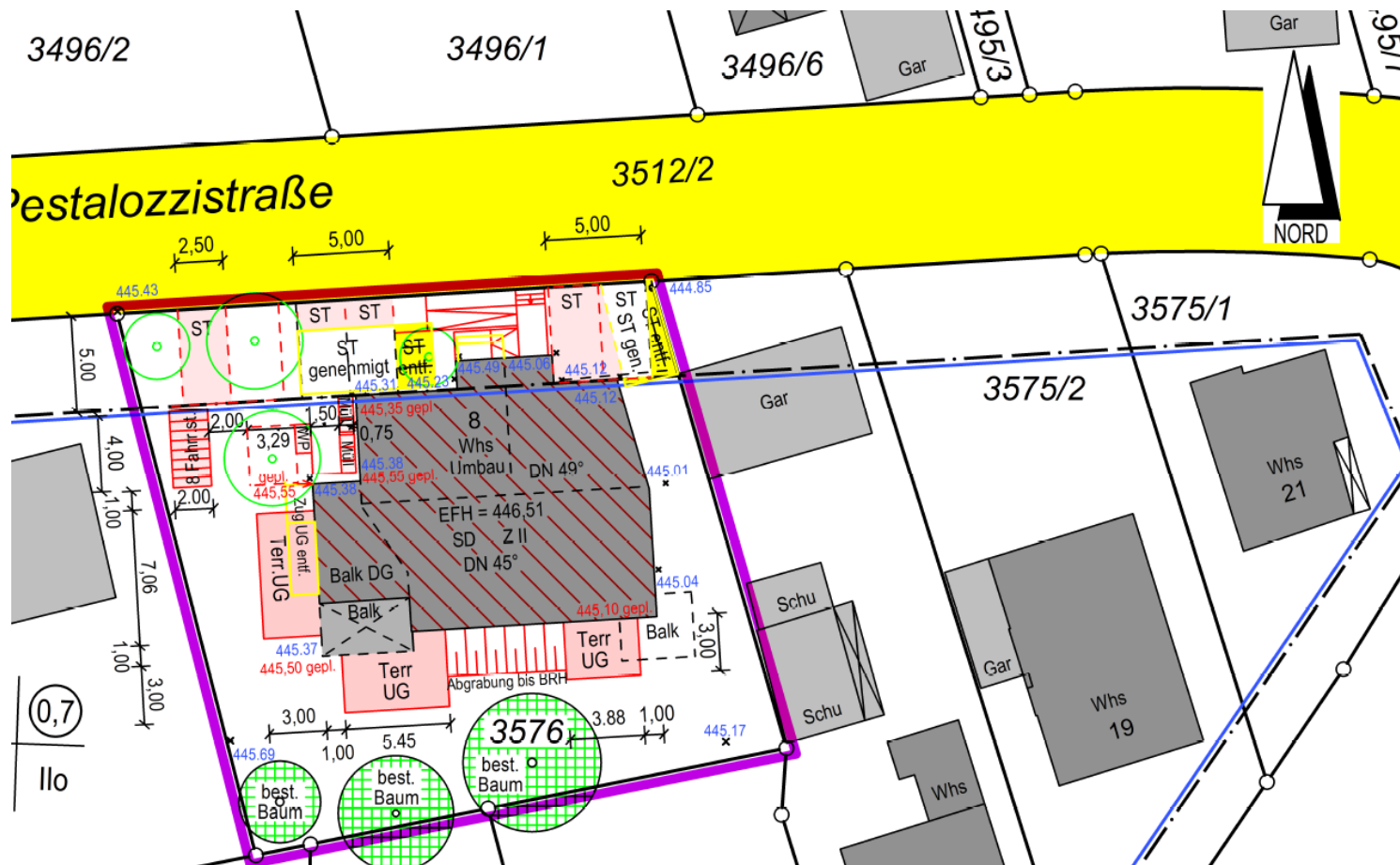
Die Highlights

<p>Grundsolide Bausubstanz mit 24cm dicken Außenwänden. Die Bodenplatte im UG (auch Wände u. Decken), der Aufzugsschacht, sowie sämtliche Decken sind in Stahlbeton ausgeführt. Die Dämmstärke unter dem Estrich im UG hat einen Aufbau von 20cm. Das Untergeschoss ist gegen Feuchtigkeit schwarz abgedichtet und wurde von uns zusätzlich im Bereich der Wohnnutzung außen gedämmt.</p>	<p>5 Gehminuten zu STEP und S-Bahn Österfeld, sowie 10 Gehminuten zum Unicampus Vaihingen. Der Stuttgarter Flughafen ist innerhalb 18 Autominuten vom Objekt entfernt.</p> <p>In nur wenigen Fußminuten mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen wie die FES (Freie Evangelische Schule Stuttgart) sowie das Einkaufszentrum SchwabenGalerie.</p>
<p>PV Anlage mit 12 KWP und Stromspeicher 12 kW (2023)</p> <p>Sofern es von Seiten der Gemeinschaft keinen Bedarf an Stromabnahme gibt, wird der überschüssige Strom eingespeichert/ direkt in die Wohnungen verteilt. So wird der Stromverbrauch in den Wohnungen reduziert. Überschüssiger Strom wird ins Netz eingespeist.</p>	<p>Endenergiebedarf 29 kWh/(m²*a), Energieklasse A+</p> <p>16,09 kg Co² Treibhausgasemission</p> <p>Ochsner AIR 41 Luftwärmepumpe, COP bei 34° 3,8</p> <p>Zählerplätze in allen Wohnungen, auch Wärmemengenzähler für die Heizung</p>
<p>10 Personen Aufzug Firma Schindler Baujahr 2022</p> <p>Wohnung Nr. 7 hat ein Direktzugang zur Wohnung</p>	<p>7 Wohnungen sind barrierefrei umgebaut, der Eingangsbereich des Hauses verfügt über eine barrierefreie Rampe (≤ 6%)</p>
<p>In allen Wohnungen sind vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Videosprechanlagen • eine Schließanlage - die das Haus- und die Wohnungstüre, Briefkasten und den Abstellraum aufschließt, • Fußbodenheizung • Waschmaschinenanschluss (außer Wohnung Nr. 5) 	<p>Sämtliche Boden- und Wandbeläge wurden in den Wohnungen neu eingebaut.</p> <p>Es wurden hygienisch und ökologisch nachhaltige Fliesen in Holz-, bzw. Betonoptik (Bäder) auf dem Boden verbaut.</p> <p>An den Wänden in den Wohnräumen wurde Malervlies angebracht. In den Bädern wurden ebenfalls Fliesen im Bereich der Vormauerungen, Dusche und Badewannen angebracht.</p>

Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

Lageplan, Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart



Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

Übersicht Preisliste Pestalozzistraße 8

Whg. Nr.	Wohnfläche	Zi.	Geschoss	Besonderes	MEA	AR	Kaufpreis	Seite
1	ca. 52,08 m²	1,5	GG	Bezugsfertig 01.05.2023	80 / 1000	ca. 1,82 m²	370.000 €	11/12
2	ca. 92,76 m²	3,5	GG	Mit Garten, Bezugsfertig 01.05.2023	143 / 1000	ca. 2,75 m²	595.000 €	13/14
3	ca. 53,26 m²	2	EG	Bezugsfertig 01.05.2023	83 / 1000	ca. 2,87 m²	410.000 €	15/16
4	ca. 102,54 m²	4	EG	Bezugsfertig 01.05.2023	158 / 1000	ca. 4,19 m²	750.000 €	17/18
5	ca. 59,36 m²	2	1. OG	Vermietet, KM € 696	91 / 1000	ca. 2,30 m²	330.000 €	19/20
6	ca. 96,92 m²	3,5	1. OG	Bezugsfertig 01.05.2023	150 / 1000	ca. 5,30 m²	<i>reserviert</i>	21/22
7	ca. 135,94 m²	4,5	1. DG	Bezugsfertig 01.05.2023	209 / 1000	ca. 2,87 m²	1.050.000 €	23/24
8	ca. 56,47 m²	2	2. DG	Bezugsfertig 01.05.2023	86 / 1000	ca. 2,87 m²	430.000 €	25/26

Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

Preisliste Außenstellplätze

TG-Stellplätze	Maße (L x B x H)	Kaufpreis
1	2,5 m x 4,9 m	17.500 € * (reserviert # 2)
2	2,5 m x 4,9 m	17.500 € * (reserviert # 3)
3	2,5 m x 5,0 m	<i>reserviert</i>
4	2,5 m x 5,0 m	18.000 € * (reserviert # 4)
5	2,5 m x 5,0 m	18.000 € * (reserviert # 7)
* lediglich ein Stellplatz pro Wohnung möglich		

Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

Aktuelle Impressionen



Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

1,5-Zimmerwohnung mit ca. 52,08 m² und Terrasse



Wohnung Nr. 1 - Gartengeschoß

1,5-Zi-Wohnung

Wohnen/Essen

ca. 14,23 m²

Küche

ca. 8,96 m²

Schlafen

ca. 17,41 m²

Bad

ca. 5,69 m²

Wohnfläche Innen

ca. **46,29 m²**

+ Terrasse

ca. 5,79 m²

Gesamtwohnfläche

ca. **52,08 m²**

Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

1,5-Zimmerwohnung mit ca. 52,08 m² und Terrasse



Highlights:

- Großes Wohn und Esszimmer
- Separate Küche
- Tageslichtbad mit Dusche und Toilette
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Separater, aber offener Schlafbereich
- Schöne Terrasse der nach Süden ausgerichtet ist
- Wertige schwarze Bodenfliesen
- Küche mit Dunstabzug nach Draußen

Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

3-Zimmerwohnung mit ca. 92,76 m² und 2 Terrassen



Wohnung Nr. 2 - Gartengeschoß

3-Zi-Wohnung

Wohnen/Essen/Küche

ca. 26,54 m²

Schlafen 1

ca. 15,71 m²

Schlafen 2

ca. 13,51 m²

Bad

ca. 8,97 m²

Flur

ca. 6,66 m²

Eingang

ca. 2,78 m²

Wohnfläche Innen

ca. 74,17 m²

+ Terrasse Süd

ca. 8,45 m²

+ Terrasse West

ca. 10,14 m²

Gesamtwohnfläche

ca. 92,76 m²

Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

3-Zimmerwohnung mit ca. 92,76 m² und 2 Terrassen



Highlights:

- Großer, heller und offener Wohn- und Esszimmerbereich mit offener Küche Zugängen zu zwei großzügigen Terrassen
- Geräumiges Tageslichtbad mit großer Dusche mit ÜbereckEinstieg, Toilette
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Schöne und moderne schwarze Bodenfliesen
- Küche mit Dunstabzug nach Draußen
- **ca. 170 m² großer Gartenanteil als Sondernutzungsrecht**

Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

2-Zimmerwohnung mit ca. 53,26 m² und 1 Balkon



Wohnung Nr. 3 - Erdgeschoss

2-Zi-Wohnung

Wohnen/Essen/Küche

ca. 20,10 m²

Schlafen 1

ca. 16,82 m²

Bad

ca. 6,82 m²

Flur

ca. 5,07 m²

Wohnfläche Innen

ca. **48,81 m²**

+ Balkon

ca. 4,45 m²

Gesamtwohnfläche

ca. **53,26 m²**

Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

2-Zimmerwohnung mit ca. 53,26 m² und 1 Balkon



Highlights:

- Schönes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Ruhiges Schlafzimmer
- Ruhiges Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Balkon gen Süden
- Zeitlose und moderne Fliesen in Parkettoptik+
- Massive Granitplatten als Bodenbelag auf dem Balkon
- Küche mit Dunstabzug nach Draußen
- Überdachter Balkon

Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

4-Zimmerwohnung mit ca. 102,54 m² und 1 Balkon



Wohnung Nr. 4 – Erdgeschoss

4-Zi-Wohnung

Wohnen/Essen/Küche

Schlafen 1

Schlafen 2

Büro

Bad

WC

Flur links

Flur rechts

Wohnfläche Innen

+ Balkon

Gesamtwohnfläche

ca. 26,05 m²

ca. 18,03 m²

ca. 18,33 m²

ca. 10,71 m²

ca. 9,43 m²

ca. 1,57 m²

ca. 4,55 m²

ca. 7,08 m²

ca. **95,75 m²**

ca. 6,79 m²

ca. **102,54 m²**

Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

4-Zimmerwohnung mit ca. 102,54 m² und 1 Balkon



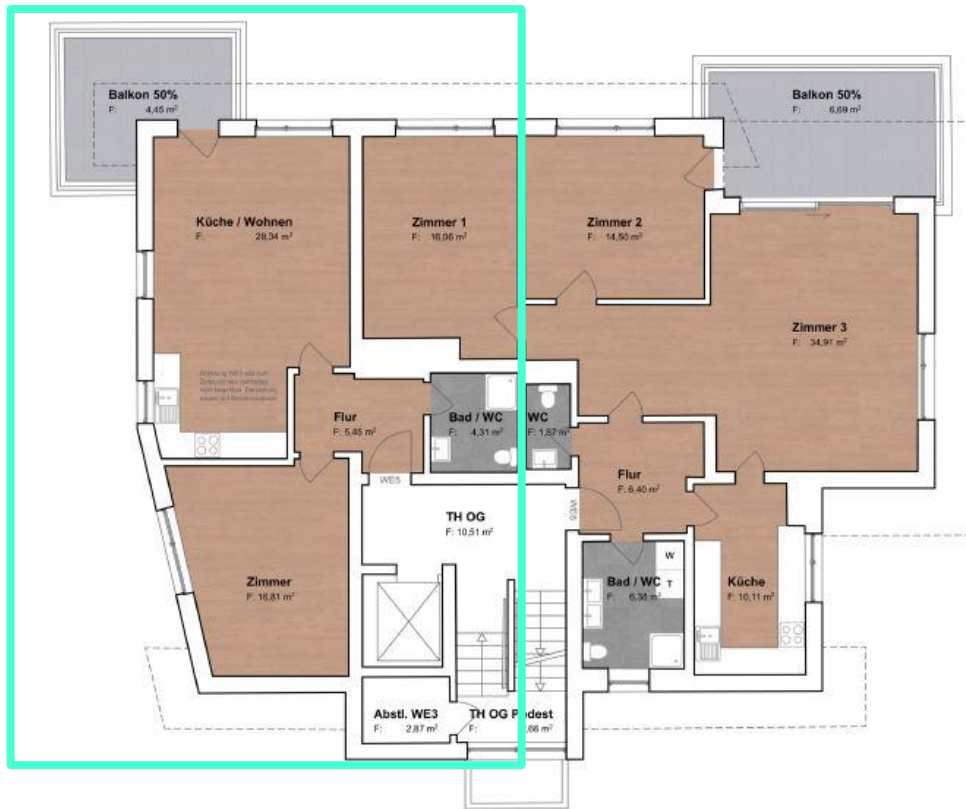
Highlights:

- Zwei ca. 18 m² große Schlafzimmer,
- Eines der Schlafzimmer hat einen direkten Zugang zum großen Balkon
- Großzügiger Wohn- und Esszimmerbereich mit offener Küche
- Küche mit Dunstabzug nach Draußen
- Tageslichtbad mit Bodengleicher Dusche, Badewanne und Toilette
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Separates WC
- Schöne und moderne Fliesen in Parkettoptik
- Massive Granitplatten als Bodenbelag auf dem Balkon
- Überdachter Balkon

Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

2-Zimmerwohnung mit ca. 59,36 m² und 1 Balkon



Wohnung Nr. 5 – 1. Obergeschoss

2-Zi-Wohnung

Wohnen/Essen/Küche

ca. 28,34 m²

Schlafen 1

ca. 16,81 m²

Bad

ca. 4,31 m²

Flur

ca. 5,45 m²

Wohnfläche Innen

ca. **54,91 m²**

+ Balkon

ca. 4,45 m²

Gesamtwohnfläche

ca. **59,36 m²**

Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

2-Zimmerwohnung mit ca. 59,36 m² und 1 Balkon, vermietet



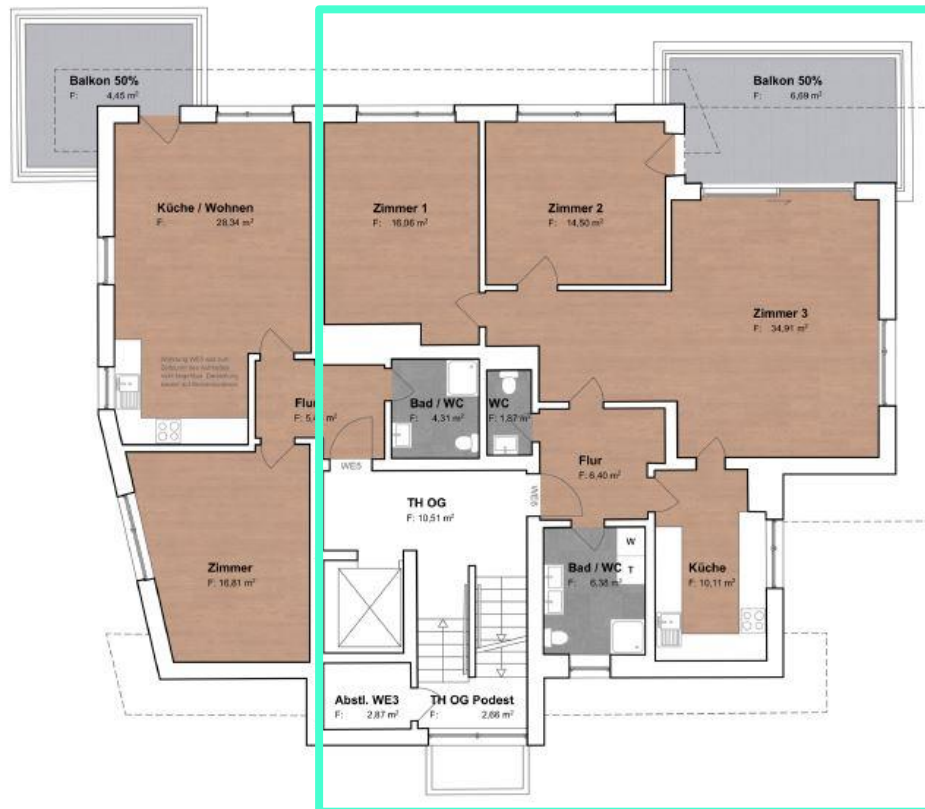
Highlights:

- Vermietet
- Bad mit Badewanne und Toilette
- Offener Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Balkon
- Waschmaschinenanschluss im Keller (Abstellraum)
- Ruhiges Schlafzimmer
- Massive Granitplatten als Bodenbelag auf dem Balkon
- Küche mit Dunstabzug nach Draußen
- Wohnung Innen nicht renoviert
- Kaltmiete € 696,- pro Monat

Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

3,5-Zimmerwohnung mit ca. 96,92 m² und 1 Balkon



Wohnung Nr. 6 – 1. Obergeschoss

3,5-Zi-Wohnung

Wohnen/Essen

ca. 34,91 m²

Schlafen 1

ca. 16,06 m²

Schlafen 2

ca. 14,50 m²

Küche

ca. 10,11 m²

Bad

ca. 6,38 m²

WC

ca. 1,87 m²

Flur

ca. 6,40 m²

Wohnfläche Innen

ca. **90,23 m²**

+ Balkon

ca. 6,69 m²

Gesamtwohnfläche

ca. **96,92 m²**

Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

3,5-Zimmerwohnung mit ca. 96,92 m² und 1 Balkon



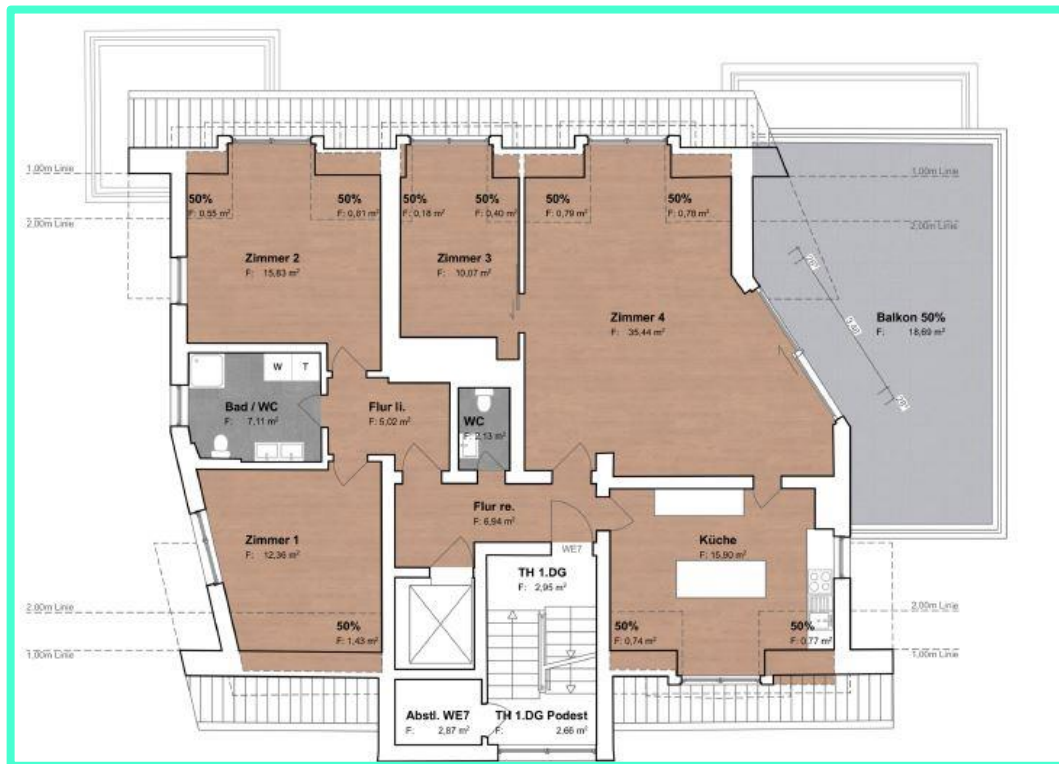
Highlights:

- Großes Tageslichtbad mit Toilette, bodengleicher Dusche und Doppelwaschtisch
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Separates WC
- Offener, großer Wohn- und Esszimmerbereich mit großer Hebe-Schiebe-Türe
- Küche mit Dunstabzug nach Draußen
- Großen, überüberdachter Balkon gen Südwesten mit Zugang vom Wohn- und Esszimmer
- Ein Zimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- Schöne und moderne Stilvolle Fliesen in Parkettoptik
- Massive Granitplatten als Bodenbelag auf dem Balkon

Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

4,5-Zimmerwohnung mit ca. 135,94 m² und 1 Balkon



Wohnung Nr. 7 – 1. Dachgeschoss

4,5-Zi-Wohnung

Wohnen/Essen

Küche

Schlafen 1

Schlafen 2

Büro

Bad

WC

Flur links

Flur rechts

Wohnfläche Innen

+ Dachschrägen

+ Balkon

Gesamtwohnfläche

ca.	35,44	m ²
ca.	15,90	m ²
ca.	12,36	m ²
ca.	15,83	m ²
ca.	10,07	m ²
ca.	7,11	m ²
ca.	2,13	m ²
ca.	5,02	m ²
ca.	6,94	m ²
ca.	110,80	m ²
ca.	6,45	m ²
ca.	18,69	m ²
ca.	135,94	m ²

Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

4,5-Zimmerwohnung mit ca. 135,94 m² und 1 Balkon



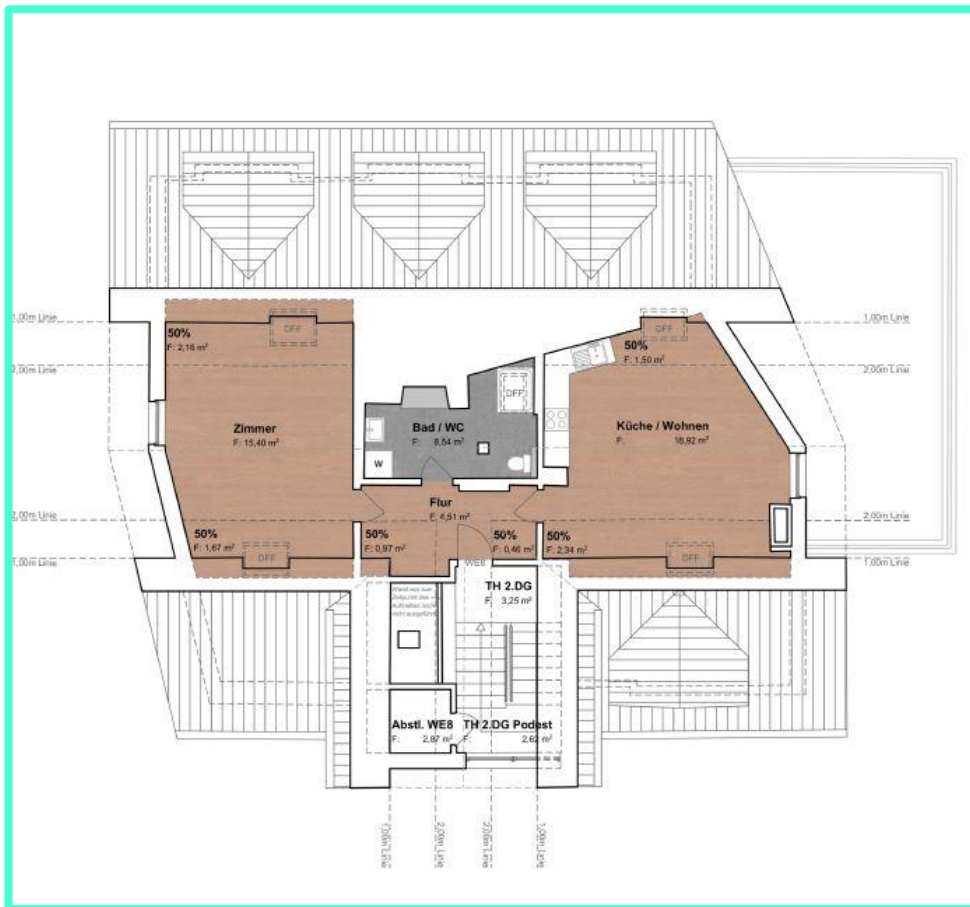
Highlights:

- Aufzug direkt in die Wohnung
- Hebe-Schiebe-Türe vom Balkon zwischen Wohn- und Esszimmer
- Sehr großer Balkon mit tollem Blick
- Arbeitszimmer aus dem Wohn-Esszimmer separiert
- Zwei große Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Doppelwaschtisch und bodengleicher Dusche
- Separate Wohnküche mit Dunstabzug über Dach
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Separates WC
- Schöner Flurbereich
- Schöne und moderne Fliesen in Parkettoptik
- Massive Granitplatten als Bodenbelag auf dem Balkon

Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

2-Zimmerwohnung mit ca. 56,47 m²



Wohnung Nr. 8 – 2. Dachgeschoss

2-Zi-Wohnung

Wohnen/Essen/Küche	ca. 18,92 m ²
Schlafen	ca. 15,40 m ²
Bad	ca. 8,54 m ²
Flur	ca. 4,51 m ²
Wohnfläche Innen	ca. 47,37 m²
+ Dachgeschoss	ca. 9,1 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 56,47 m²

Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

2-Zimmerwohnung mit ca. 56,47 m²



Highlights:

- Bad mit bodengleicher Dusche und Toilette und Tageslicht
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Dachflächenfenster mit Kettenöffnung
- Alle Dachflächenfenster mit elektrischen Rollläden
- Großes Schlafzimmer mit Bereich für Arbeiten
- Großes Wohn- und Esszimmer mit offener Küche
- Tolle Blicke aus jedem Fenster, u.a. Fernsehturm

Exposé Sunny Estate

Pestalozzistraße 8, 70563 Stuttgart

Sehr geehrter Interessent,
sehr geehrte Interessentin,

wir hoffen, wir haben Ihr Interesse geweckt.

In der Pestalozzistraße werden 8 attraktive und hochwertige Stadtwohnungen entstehen, kompakt und zeitgemäß.

Gerne beantworten wir Ihnen alle Fragen zu unserem aktuellen Saniervorhaben.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Auch im Falle eines anstehenden Verkaufs, der Vermietung oder der Verwaltung Ihrer Immobilie stehen wir Ihnen gerne zur Seite.
Vertrauen Sie unserer Erfahrung seit 1992.

Ihre Singer Wohnbau GmbH



Unsere Kontaktdaten:

Singer Wohnbau GmbH

Kirchheimer Straße 41, 70619 Stuttgart

Tel: 0711 / 47 44 48 | Fax: 0711 / 47 44 49

kontakt@singer-wohnbau.de | www.singer-wohnbau.de

