



EXPOSÉ

Exklusive Immobilie in begehrter
Lage von Stuttgart-West:
Büroeinheit mit separater 3-Zimmer
Wohnung

Reuchlinstraße 4a · 70178 Stuttgart

Kurzprofil

Objektadresse	Reuchlinstraße 4a, 70178 Stuttgart
Objektbeschreibung	Diese außergewöhnliche Immobilie bietet eine einzigartige Kombination aus Arbeiten und Wohnen in einem historischen, charmanten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1881 im Herzen von Stuttgart-West. Auf einer Gesamtfläche von ca. 250 m ² erstrecken sich eine moderne Büroeinheit (ca. 148 m ²) auf zwei Ebenen sowie eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung (ca. 102 m ²) im Hochparterre, die flexibel genutzt oder vermietet werden können. Beide Einheiten werden als ein Sondereigentum nur gemeinsam verkauft.
Grundstück	ca. 511 m ² (Eigentumsanteil: 178 / 1000)
Wohnfläche	ca. 102 m ²
Gewerbefläche	ca. 148 m ² auf zwei Ebenen
Keller	ja
Baujahr	1881, Sanierung & kompletter Innenausbau 1987, Modernisierung / Sanierung 2001, Teilmodernisierung 2025
Denkmalschutz	Kein Denkmalschutz – freie Gestaltung möglich
Fenster	Kunststoff Rundbogenfenster weiß
Bodenbeläge	Durchgängig hochwertiger Vinyl-Designboden (2025)
Türen	Hochwertige Innentüren
Hausgemeinschaft	10-Parteienhaus, engagierte Eigentümergemeinschaft
Gemeinschaftsflächen	Waschküche mit Anschlüssen WM & Trockner, Fahrradkeller
Energie	Verbrauch 233,6 kWh/(m ² ·a), Klasse G, Energieträger Gas, eigene Gas-Zentralheizung der Einheit
Bezugsfrei / Übergabe	Sofort, beide Einheiten leerstehend
Option	Voreigener kann die Gewerbefläche im Untergeschoss befristet / unbefristet anmieten (reine Option)

Lage

Zukunftsprojekt in direkter Umgebung: In der unmittelbaren Umgebung entsteht derzeit eines der größten und bedeutendsten Wohnbauprojekte Stuttgarts. Das Projekt umfasst zahlreiche Neubauwohnungen, moderne Gewerbeeinheiten sowie umfassende Grünflächen und Freizeiteinrichtungen, die die Attraktivität der gesamten Region weiter steigern werden. Dies bedeutet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch eine Wertsteigerungspotenzial für Immobilien in dieser Lage. Das Objekt befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Stuttgart-West. Dieser Stadtteil besticht durch seine lebendige und historische Atmosphäre, geprägt von denkmalgeschützten Gründerzeitbauten, urbaner Vielfalt und eben den renommierten kulturellen Adressen wie dem Künstlerhaus und den umliegenden Galerien: DENGLE UND DENGLE – Galerie für Schöne Künste sowie der EXOgallery. Der Quadratmeterpreis im Neubaubereich in direkter Umgebung liegt bei 11.000 €.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen 30er-Zone, dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und zahlreiche Restaurants sowie Cafés erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Der nahegelegene Feuersee (ca. 850 m entfernt) bietet mit seinen Grünflächen und Sitzgelegenheiten einen Rückzugsort in der Stadt. Das beliebte Naherholungsgebiet Karlshöhe mit seiner Aussichtsplattform und dem Biergarten ist ebenfalls nur ca. 1 km entfernt und lädt zu entspannenden Spaziergängen ein. Für Shopping und Freizeitaktivitäten ist das Gerber- Einkaufszentrum, das Stuttgart-Mitte verbindet, nur ca. 14 Gehminuten entfernt. Die zentrale Königstraße, Stuttgarts bekannteste Einkaufsmeile, erreichen Sie in ca. 16 Minuten zu Fuß.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die Bushaltestelle Schwabstraße / Reinsburgstraße (Linien 42, 92) ist nur 2 Gehminuten entfernt, während die S-Bahn- Haltestelle Schwabstraße (S1, S2, S3, S4, S5, S6, S60) ca. 5 Gehminuten entfernt liegt. Mit dem Auto erreichen Sie den Flughafen Stuttgart in ca. 16 Minuten, während die S-Bahn ca. 26 Minuten benötigt.



Gebäuderückseite



Innenhof

Objektdetails

Diese vielseitige Immobilie eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer, die Wohnen und Arbeiten harmonisch unter einem Dach verbinden möchten, wie für Kapitalanleger, die Wohnung und / oder Büroeinheit rentabel vermieten wollen. Auf Basis einer erwarteten Nettokaltmiete von ca. 1.850 € / Monat für die Wohnung und rund 2.476 € / Monat für die Büroflächen ergibt sich eine attraktive Rendite von etwa 5,20 % p.a.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen eine Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie ein Fahrradkeller bereit. Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt komfortabel über eine zentrale Gasheizung.

Der Kaufpreis beläuft sich auf 499.000 € für die Wohnung (ca. 4.892 €/m²) und 499.000 € für die Büroeinheit (ca. 3.372 € / m²), somit insgesamt 998.000 €. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis beträgt damit 3.992 €. Beide Einheiten werden als ein Sondereigentum nur gemeinsam verkauft.

Details Wohneinheit (ca. 102 m² WF)

Die Wohnung besteht aus großzügig geschnittene, lichtdurchflutete Räume und eine beeindruckende Deckenhöhe von bis zu 3,30 m. 2025 wurden sämtliche Wände und Decken frisch in Weiß gestrichen und in allen Wohnbereichen ein hochwertiger Design-Vinylboden verlegt.

Der offene Wohn- und Essbereich lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein, während elegante Rundbogenfenster dem Interieur zeitlose Klasse verleihen. Die voll ausgestattete Einbauküche sowie zwei stilvolle Tageslichtbäder sorgen für höchsten Wohnkomfort.

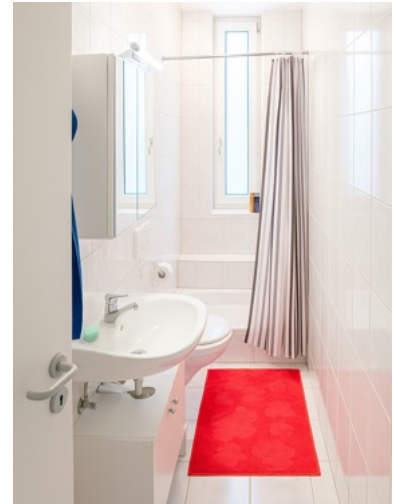
Ein Schlafzimmer mit maßgefertigtem Schwebetürenschränk und ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann, runden das durchdachte Raumangebot ab.



Treppenhaus



Flur



Badezimmer 1



Schlafzimmer 1



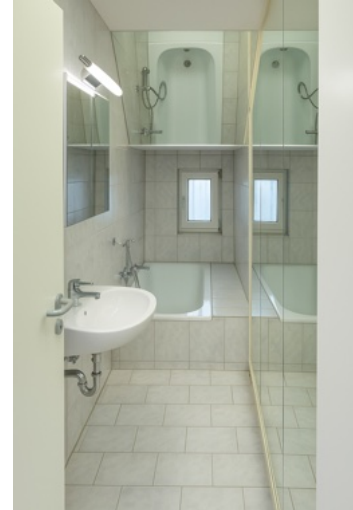
Schlafzimmer 2



Küche



Essbereich



Badezimmer 2



Wohnzimmer mit Kamin

Details Gewerbeeinheit (ca. 148 m² NF)

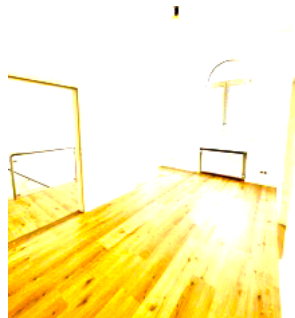
Die Büroeinheit erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet reichlich Raum für kreative Entfaltung und professionelle Zwecke.

Auf der oberen Ebene (ca. 87 m²) befindet sich ein großzügiger Empfangsbereich mit imposanten Rundbogen-Schaufenstern – ideal als Sekretariat oder stilvoller Warteraum. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen repräsentativen Besprechungsraum, eine praktische Teeküche, einen Archivraum sowie ein WC. 2025 wurden sämtliche Wände und Decken im Erdgeschoss frisch in weiß gestrichen und ein hochwertiger Design-Vinylboden verlegt, der ein einheitlich modernes Erscheinungsbild verleiht.

Eine elegante Treppe führt in das Hanggeschoss (ca. 61 m²), das mit einem weiteren, weitläufigen Büroraum sowie einem Bad mit Dusche und Waschtisch zusätzlichen Komfort bietet. Das Hanggeschoss war 2025 nicht Teil der Renovierungsarbeiten.



Eingangsbereich / Empfang



Büro / Archiv



Besprechungsraum



WC



Teeküche



Treppenabgang

Ausstattung der Einheiten

- **Technik** – Strom-, Wasser- und Heizungsleitungen wurden 1987 komplett erneuert und entsprechen dem aktuellen Stand. Bei den vorhandenen Brüstungskanälen ist ein Austausch auf moderne Glasfasertechnik problemlos möglich.
- **Böden** – 2025 verlegter Vinylboden in den Wohn- und Büroräumen des Hochparterres; sonstige Flächen gepflegte Bestandsbeläge.
- **Wände / Decken** – robuste Raufasertapeten, gewöhnliche Glattdecke ohne Stuck
- **Türen** – hochwertige Innentüren
- **Bäder** – Wohnung: Duschbad mit WC, separates Wannenbad; Gewerbe: Duschbad + WC im Hanggeschoss, separates WC im Hochparterre.
- **Heizung** – Eigenständige Gaszentralheizung für beide Einheiten.

Vermietung & Rendite

- **Leerstand** – sofort neu und marktgerecht vermietbar
- **Renditepotenzial** – ca. 5,20 % Brutto bei Vollvermietung
- **Risikostreuung** – doppelte Einnahmequelle (Wohnen + Gewerbe)
- **Flexibilität** – Optionale Anmietung des Gewerbeteils im Hanggeschoss (ca. 61 m²) durch den bisherigen Eigentümer für sofortige Cash-Flow-Sicherheit

Sonstiges

Erleben Sie die Immobilie virtuell: Starten Sie jetzt bequem von zu Hause aus eine virtuelle 3D-Besichtigung und verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck von der Immobilie! Erkunden Sie die Räume detailliert und erleben Sie die einzigartige Atmosphäre der Wohnung und Büroeinheit. Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch gerne für eine persönliche Innenbesichtigung zur Verfügung, um alle Ihre Fragen zu beantworten und Ihnen das volle Potenzial dieses einzigartigen Objekts zu zeigen.

Provision für den Käufer

Die Maklerprovision beträgt 4 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19 %. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Der Maklervertrag mit der brainions GmbH kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Höhe der Bruttoprovision unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

Geschäftsbedingungen

Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Personenbezogene Daten werden ausschließlich zur Bearbeitung Ihrer Anfrage verwendet und nicht an Dritte weitergegeben; nähere Informationen hierzu finden Sie in unserer Datenschutzerklärung gemäß DSGVO. Besichtigungstermine können nach vorheriger Vereinbarung erfolgen, dabei übernimmt der Anbieter keine Haftung für entstandene Aufwendungen. Maßgeblich für den Vertragsinhalt sind die individuellen Bedingungen im jeweiligen Miet- oder Kaufvertrag, ein Anspruch auf Vertragsschluss besteht nicht. Dieses Exposé bleibt Eigentum des Anbieters und darf ohne dessen schriftliche Zustimmung weder vervielfältigt noch weitergegeben werden. Die Haftung des Anbieters beschränkt sich auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit; eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit und mittelbare Schäden ist ausgeschlossen. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Geschäftsbedingungen unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen unberührt. Es gilt deutsches Recht; Gerichtsstand ist Stuttgart. Stand: Juli 2025.