KÖNIGSLAGE
IMMOBILIEN

EXPOSÉ KATZENBACHSTRASSE 46

STUTTGART-VAIHINGEN

Restaurant

Dachgeschosswohnung

www.KOENIGSLAGE.de

Mit rund 120 Hektar das größte Gewerbegebiet der Landeshauptstadt und wirtschaftlicher Motor einer ganzen Region: der Synergiepark in Stuttgart-Vaihingen

© Alle Bilder unterliegen dem Copyright von KÖNIGSLAGE

Wo Stuttgart sich selbst übertrifft

Willkommen in Boomtown!

Der Großraum Stuttgart zählt zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten in Europa. Der Stadtteil Vaihingen gehört zu den Motoren dieser Wirtschaftskraft. Er ist die Boom-Town innerhalb der Boom-City. Allein im „Synergiepark", dem größten Gewerbegebiet Stuttgarts, arbeiten mehr als 30.000 Beschäftigte. Und geplante Neuansiedlungen von Großunternehmen wie Daimler und Allianz bringen Tausende weitere Arbeitsplätze.

Wachstum wird dabei immer nachhaltig gestaltet. Deshalb wurde Stuttgart-Vaihingen 2012 als Fair-Trade-Stadt ausgezeichnet. Nicht zuletzt ist Vaihingen Standort der größten Stuttgarter Universität, der Fraunhofer Gesellschaft, der Max-Planck-Gesellschaft und des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt. Fortschritt und Innovation werden hier also großgeschrieben.

Wahrzeichen am Vaihinger Bahnhof: der Colorado-Turm

© Alle Bilder unter eigen dem Copyright von KÖNIGSLAGE

Beliebter Treffpunkt im Stadtzentrum: das Kunstmuseum Stuttgart

Immer voll dabei

Life-Style à la Stuttgart

Schaffe, schaffe – kennen Sie auch das Vorurteil, dass der Schwabe nur Arbeit im Kopf habe? Würde dies zutreffen, dann sähe Stuttgart wohl ganz anders aus. Schlösser, Museen von internationalem Rang, die Ausstellungen führender Autohersteller, Theater, Musical – das Kulturangebot in Stuttgart sucht seinesgleichen.

Rund um die Königsstraße finden sich trendige Bars, gemütliche Cafés und exklusive Restaurants. Und mit dem Cannstatter Wasen findet im September das zweitgrößte Volksfest der Welt statt. Soll noch einmal jemand behaupten, der Schwabe verstehe es nicht, sein Leben zu genießen!

Kunst, Kultur, boomende Wirtschaft: Stuttgart ist eine Stadt, die voller Leben ist

Modern trifft traditionell: die einzigartige Mischung in Stuttgart-Vaihingen

© Alle Bilder unterliegen dem Copyright von KÖNIGSLAGE

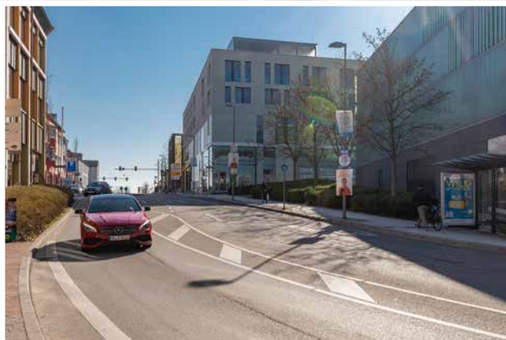
Im Herzen von Stuttgart-Vaihingen

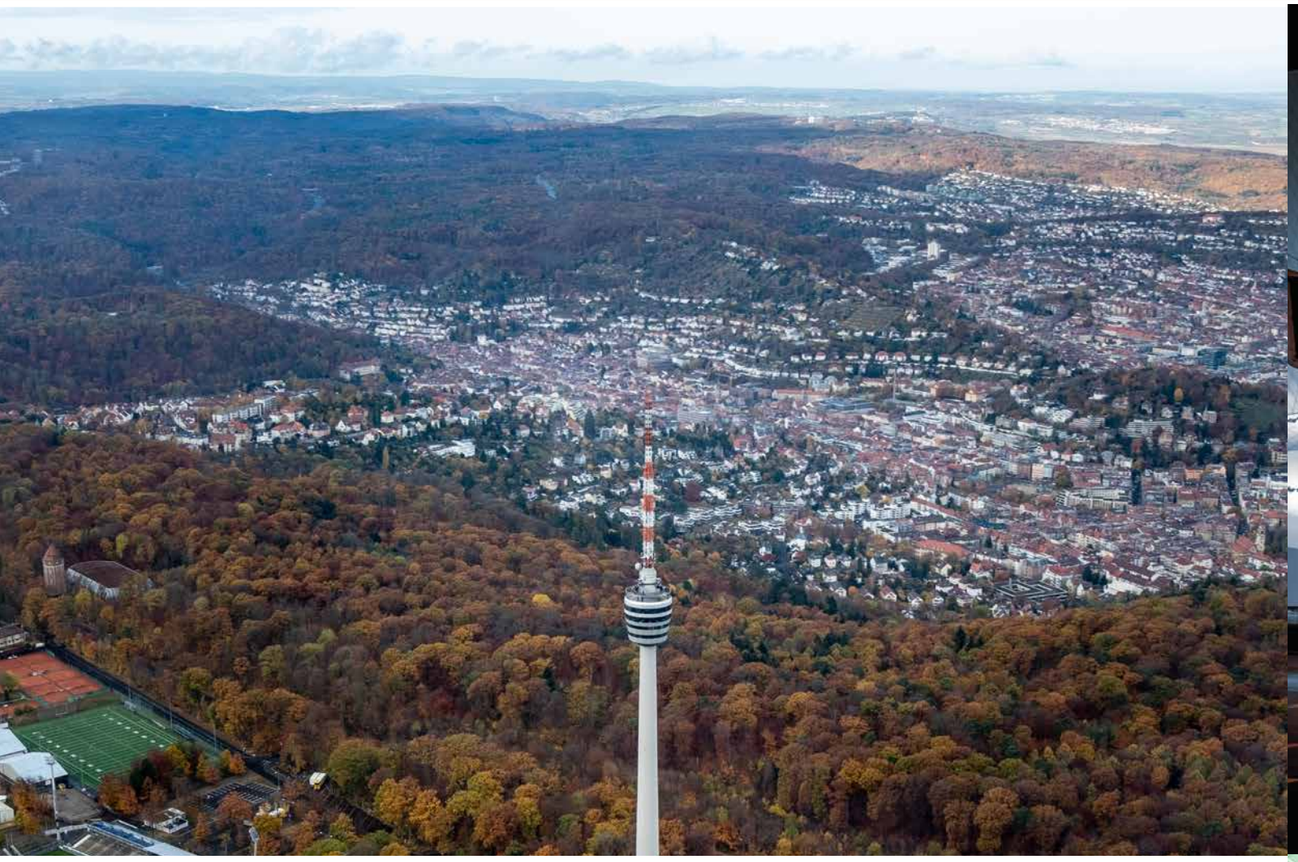
So charmant kann modern sein

Wenn man durch das Zentrum von Stuttgart-Vaihingen spaziert, mag man kaum glauben, dass man sich in einem der stärksten, vor Energie strotzenden Wirtschaftszentren des Landes befindet. Hat sich der Stadtteil doch ein dörfliches Flair erhalten, das einen ganz besonderen Charme versprüht.

Das spürt man sehr deutlich in der Katzenbachstraße. Sie ist so etwas wie das Herz von Stuttgart-Vaihingen. Nicht weit von der Ortsmitte am Vaihinger Markt und dem Einkaufszentrum Schwabengalerie weist sie eine attraktive Mischung aus Einfamilienhäusern, Restaurants und kleinen Läden auf. Ärzte, Apotheken und auch Schulen finden sich hier. Es ist nicht überraschend, dass Wohnraum mit solch hoher Lebensqualität sehr begehrt ist. Doch Bauland ist knapp, was eine Immobilie direkt an der beliebten Katzenbachstraße zu einem ganz besonderen Juwel macht.

Modernes Shoppingparadies: die Schwabengalerie





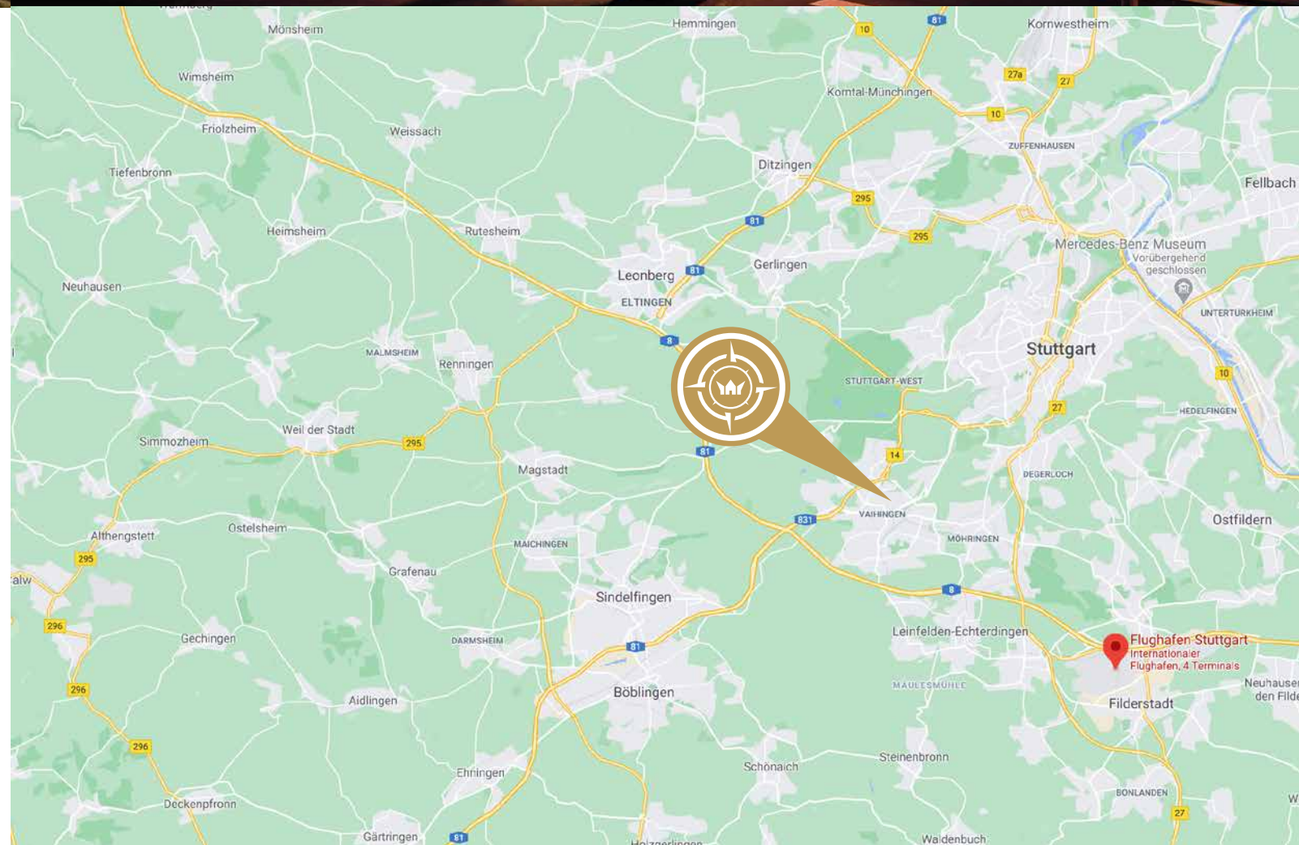
Moderne Architektur trifft Autolegende: das Porsche-Zentrum in Stuttgart

© Alle Bilder unterliegen dem Copyright von KÖNIGSLAGE

Perfekt angebunden:
Zwischen Natur und Stuttgart-Zentrum

Die Infrastruktur in Stuttgart-Vaihingen ist geradezu herausragend. Vaihingen liegt direkt am Autobahnkreuz Stuttgart, bedient mehrere S- und U-Bahn-Linien, innerstädtische Busse und Regionalverbindungen. Auch bis zum Flughafen sind es gerade mal 12 Minuten. Besonders hervorheben sollte man das gut ausgebaute Radschnellwegnetz – auch ohne Auto erreichen Sie die wichtigsten Punkte in Vaihingen und Umgebung.

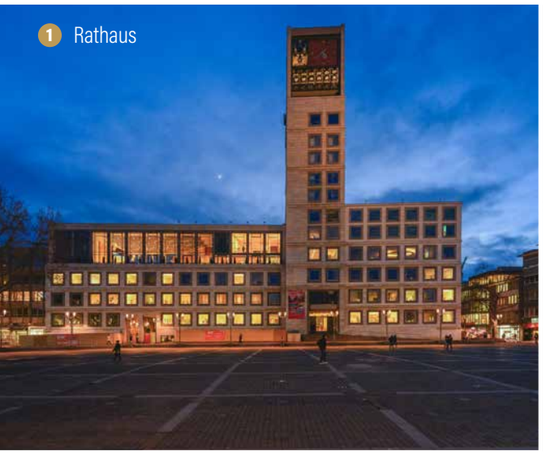
Und in der Freizeit? Der mit 11.000 Quadratmetern größte Abenteuerspielplatz Stuttgarts findet sich direkt im Stadtteil. In 15 Minuten sind Sie im Stuttgarter Zentrum mit seinem riesigen Kultur- und Shoppingangebot. Naturliebhaber zieht es in den Pfaffenwald und den herrlichen Bärenschlosspark. Und da Vaihingen auf den Fildern, am Rande der Großstadt Stuttgart liegt, sind Sie schnell auf dem Land, zum Beispiel im wunderschönen Schönbuch. Eigentlich kein Wunder, dass Stuttgart-Vaihingen so boomt!

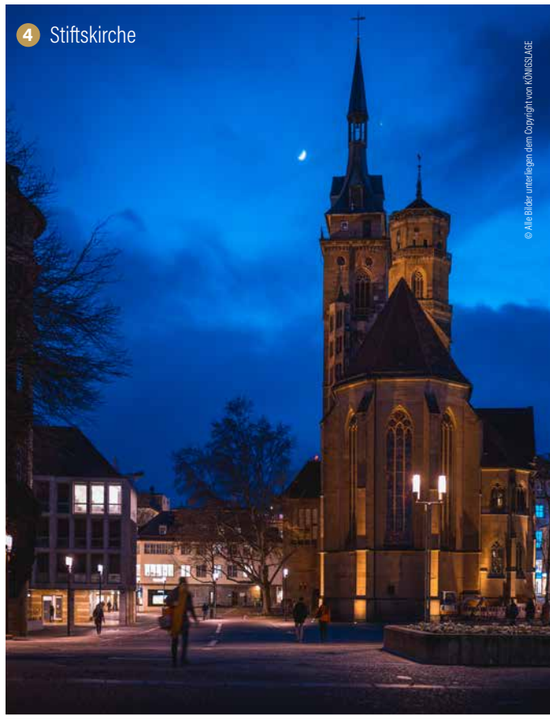


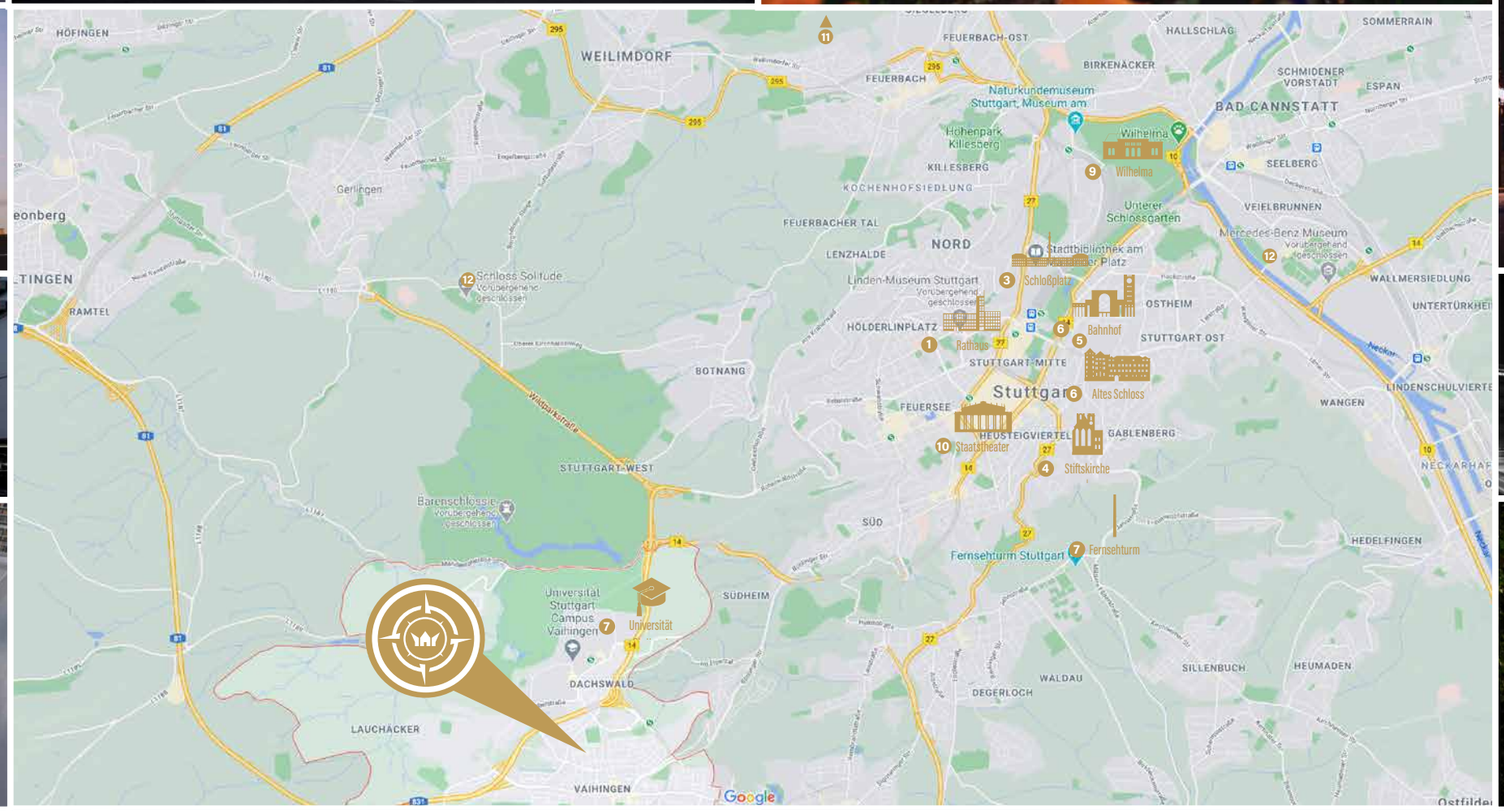
3D-Karte Stuttgart

KÖNIGSLAGE IMMOBILIEN

Stuttgarter Highlights







Viel Potenzial für clevere Investoren

Wohnen oder Gewerbe? Dieses Haus begeistert Sie doppelt!

Im Herzen des Boom-Stadtteils Vaihingen liegt dieses modernisierte Wohn- und Geschäftshaus. Der Clou bei dem Gebäude: Es verbindet eines der bestlaufenden Restaurants im Stadtteil mit einer äußerst hochwertigen Wohneinheit. Diese Kombination ist eine Chance für alle, die ein Investment mit hohem Zukunftspotenzial suchen. Oder ganz einfach ein sehr individuelles Zuhause.

Das Restaurant im Erdgeschoss ist seit über 20 Jahren ein stabiler Anziehungspunkt im Zentrum Vaihingens. Mit seinem offenen Grundriss und den langgezogenen Fensterfronten erzeugt es genau die richtige Atmosphäre für ein gemütliches Dinner. Davon wissen viele Stammgäste zu berichten. Bei Interesse kann der Restaurantbetrieb übernommen werden. Doch ebenso lassen sich die Räume nach Ihren Vorstellungen umgestalten – ob als offenes Büro oder Agentur.

Im Obergeschoss liegt eine Wohnung, die mit luxuriösen Details begeistert. Und die separat genutzt werden kann. Mit ihrem großzügigen Schnitt und den edlen Designideen ist sie ein Rückzugsort für Familien oder anspruchsvolle Paare. Und für Vermieter bietet sie ein extrem attraktives Potenzial. Übrigens ist auch eine Aufstockung des Gebäudes in der Prüfung. Was immer Ihre Ideen sind – mit diesem Gebäude holen Sie das Beste aus einem Stadtteil, der alle Möglichkeiten bietet.

Videotour Restaurant:
https://youtu.be/pVVd-V1pH2s

Videotour Wohnbereich:
https://youtu.be/zFDkfWBo5nQ

| Parken am Haus

Ein großer Vorteil in der Stadt: Am Gebäude besteht die Option für mehrere Stellplätze. Auch der Anbau einer Garage kann geprüft werden.

Erfolgsrezept für Investoren:

Vaihingens Gourmettempel liegt gleich unter Ihrem Wohnzimmer

Wenn Sie das Erdgeschoss dieses Gebäudes betreten, spüren Sie es sofort: Hier ist jedes Detail darauf ausgerichtet, dass Gäste sich wohlfühlen. Kein Wunder, dass dieses Restaurant zu den beliebtesten in ganz Vaihingen gehört. Hochwertige Fliesen, die langen Fensterwände und der rustikale Kamin schaffen eine gemütliche Atmosphäre. Im Sommer ist die überdachte Terrasse ein Highlight. Ein kleines Geheimnis entdecken Sie im Untergeschoss: Dort bietet ein geräumiger Gewölbekeller eine hervorragende Möglichkeit, Lebensmittel bei konstanter Temperatur zu lagern.

Hochwertige Gastro-Edelstahlküche

Wo Geschmack ein Zuhause findet

Treffpunkt in Vaihingen: elegant Speisen in angenehmer Atmosphäre

So kann der Sommer kommen

Die Terrasse ist beliebt bei allen Restaurant-Gästen. Bei Bedarf wandeln Sie sie um zum eigenen Gartenparadies.

Hell und geräumig: die luftige Atmosphäre im Wohnzimmer wirkt besonders einladend

Wohnen mit Loft-Feeling

| Offene Einbauküche

Der wahre Luxus dieser Wohnung zeigt sich in den erlesenen Details. Die offene Einbauküche, zum Beispiel, verfügt über ein Bora-Kochfeld mit integriertem Dunstabzug (Neupreis 30.000 €).

Luxus zum Wohlfühlen

In diesem geräumigen Wohnzimmer findet jeder seinen Lieblingsplatz

Direkt über der Gewerbeeinheit verbirgt sich eine großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung, die durch ihre exklusive Ausstattung begeistert. Dazu gehören hochwertiges Echtholz-Parkett, begehbare Schränke oder die Fußbodenheizung in Wohnzimmer, Flur, Bad und Elternschlafzimmer. Das weitläufige Wohnzimmer hat eine beeindruckende Deckenhöhe von ca. 4,2 Metern. Mit seinen Deckenbalken erzeugt es ein stilvolles Loft-Feeling. Der großzügige Essbereich bietet viel Platz, auch für größere Familienfeiern. Vor allem aber fällt der langgestreckte Edel-Kamin ins Auge. Er erzeugt das ganz besondere Ambiente, das den Charme einer solchen Wohnung ausmacht. Der perfekte Wohlfühlort, um abends herunterzufahren und in Ruhe zu entspannen.

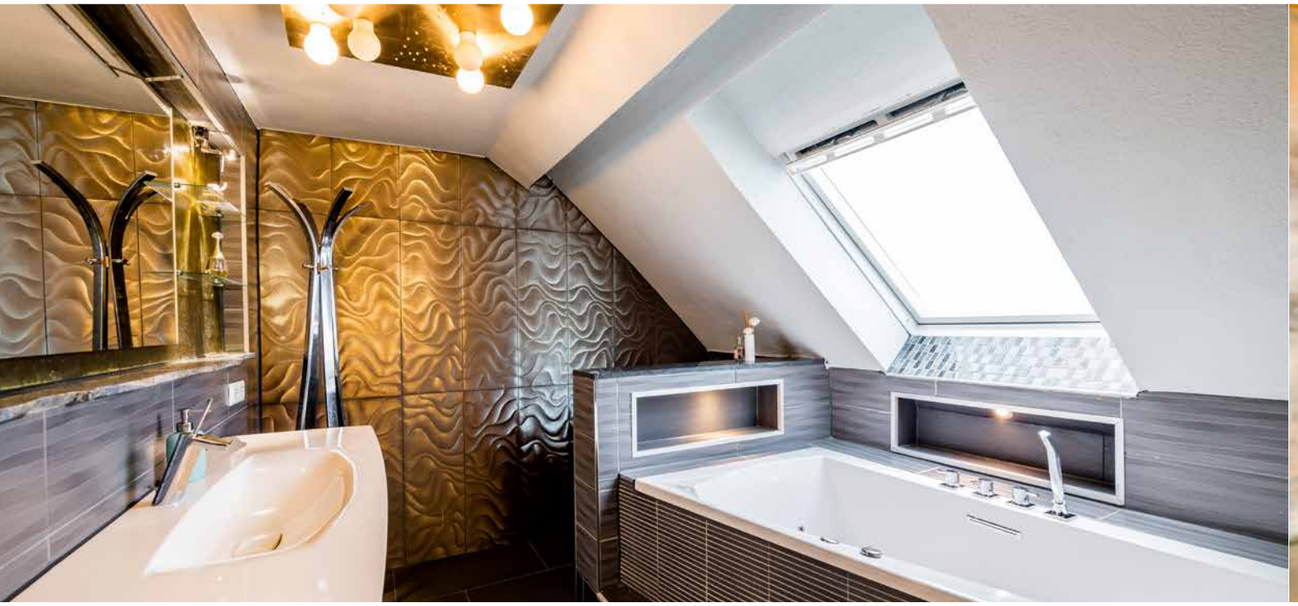
Hier schlafen Sie kunstvoll: Das Relief an der Wand ist eine Einzelanfertigung

So würden Kleider wohnen wollen: Der begehbare Kleiderschrank bietet viel Platz für Ihre Garderobe

Eine Oase der Ruhe

Dieses Schlafzimmer zeigt: Stilvolles Design kann so gemütlich sein

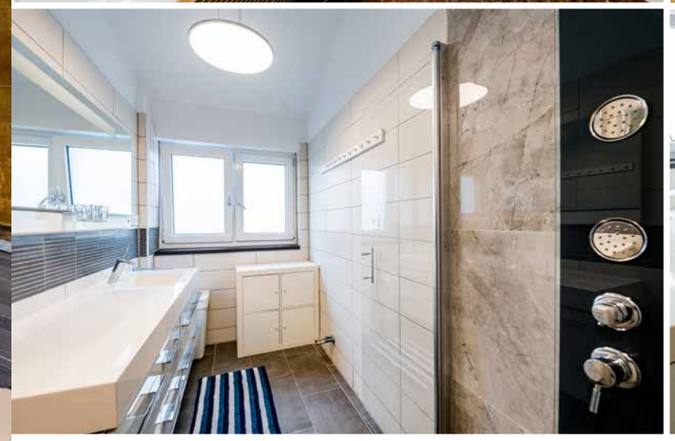
Ausgeklügeltes Design kommt immer dem Menschen zugute. Und so entsteht in diesem Schlafzimmer ein Ort, an dem Sie vollkommen zur Ruhe kommen dürfen. Dafür sorgen die vielen Details, die außergewöhnlichen Komfort erzeugen. Der große begehbare Schrank etwa. Oder die mit Holz ausgekleidete TV-Nische. Das Kunstrelief an der Stirnwand unterstreicht noch einmal: Hier ist ein besonderer Ort für Ihr Wohlbefinden.



Das gewisse Extra für Ihr Wohlbefinden

| Design für den Menschen

Das Bad ist mit edelsten Fliesen, Mosaiken und Marmorablage gestaltet. Whirlpool-Funktion oder die verschließbaren Handtuchboxen sorgen für die gewisse Extraportion Komfort.



Hochwertige Fliesen, Dusche mit Massagedüsen: Edler Komfort auch im Gästebad

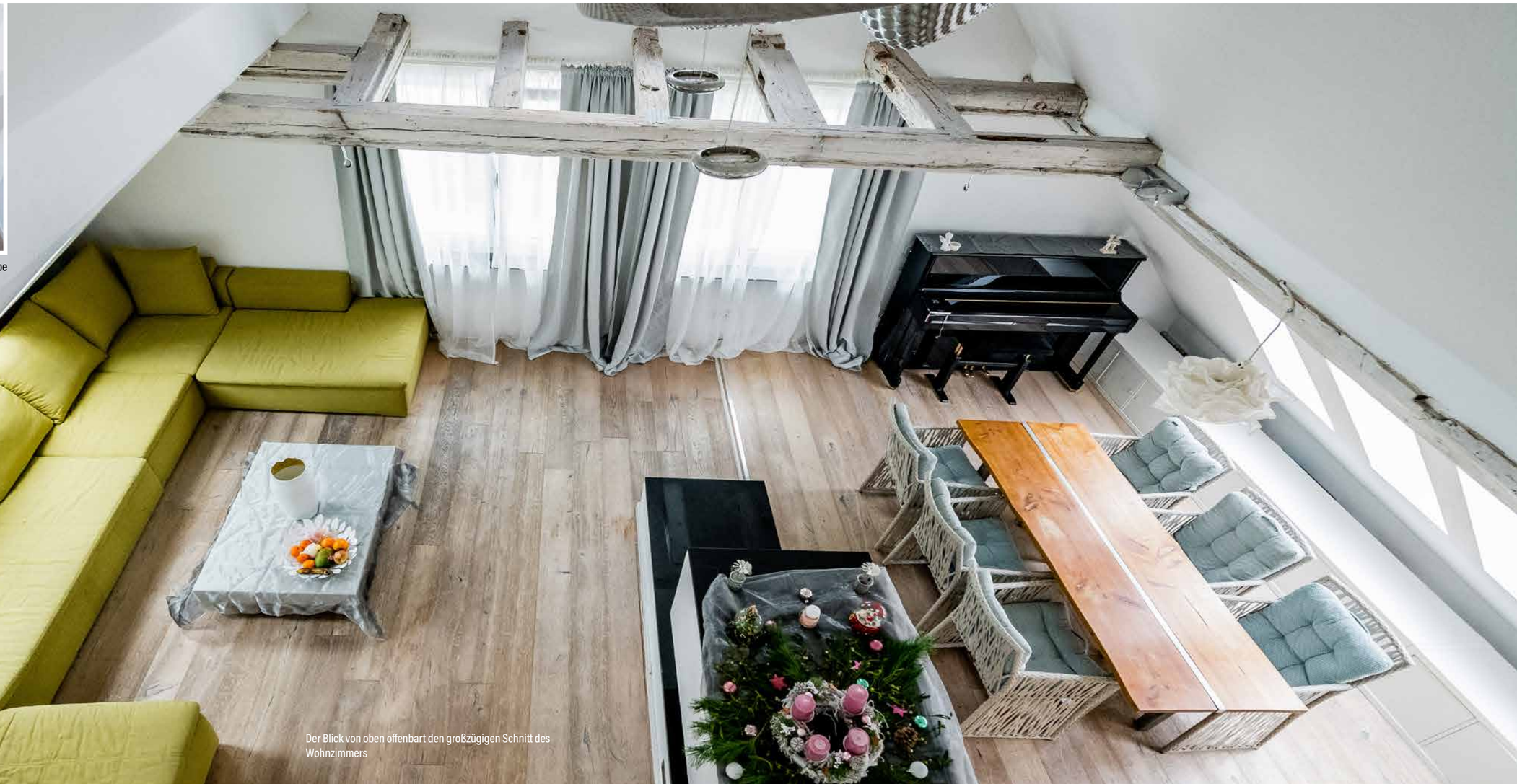
Hier dürfen sich Kinder wohlfühlen

Speziell konstruiertes Hochbett

Dachgeschoss

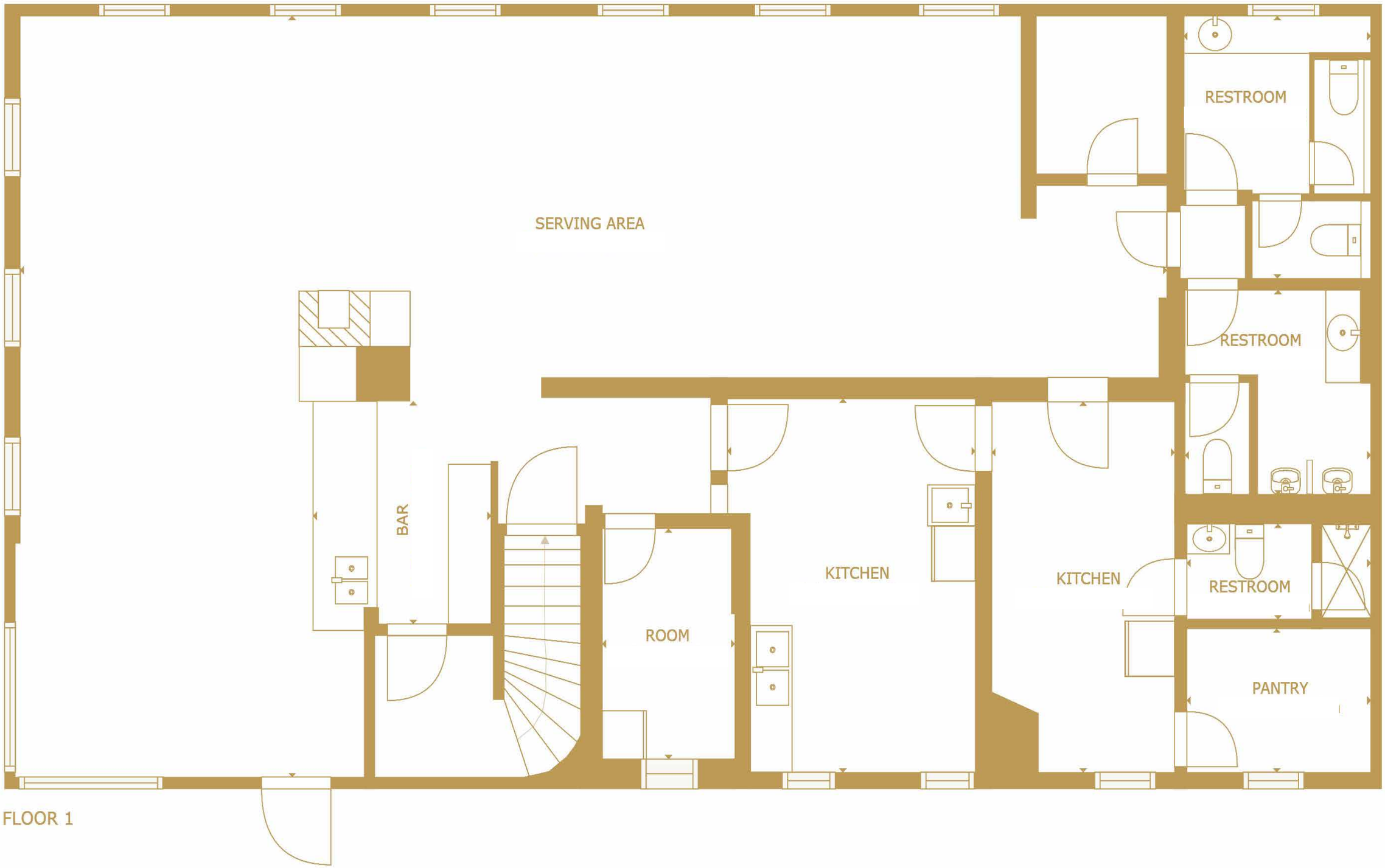
Stauraum oder Extrazimmer? Viel Platz für Ihre Ideen!

Elegante Marmortreppe



Der Blick von oben offenbart den großzügigen Schnitt des Wohnzimmers

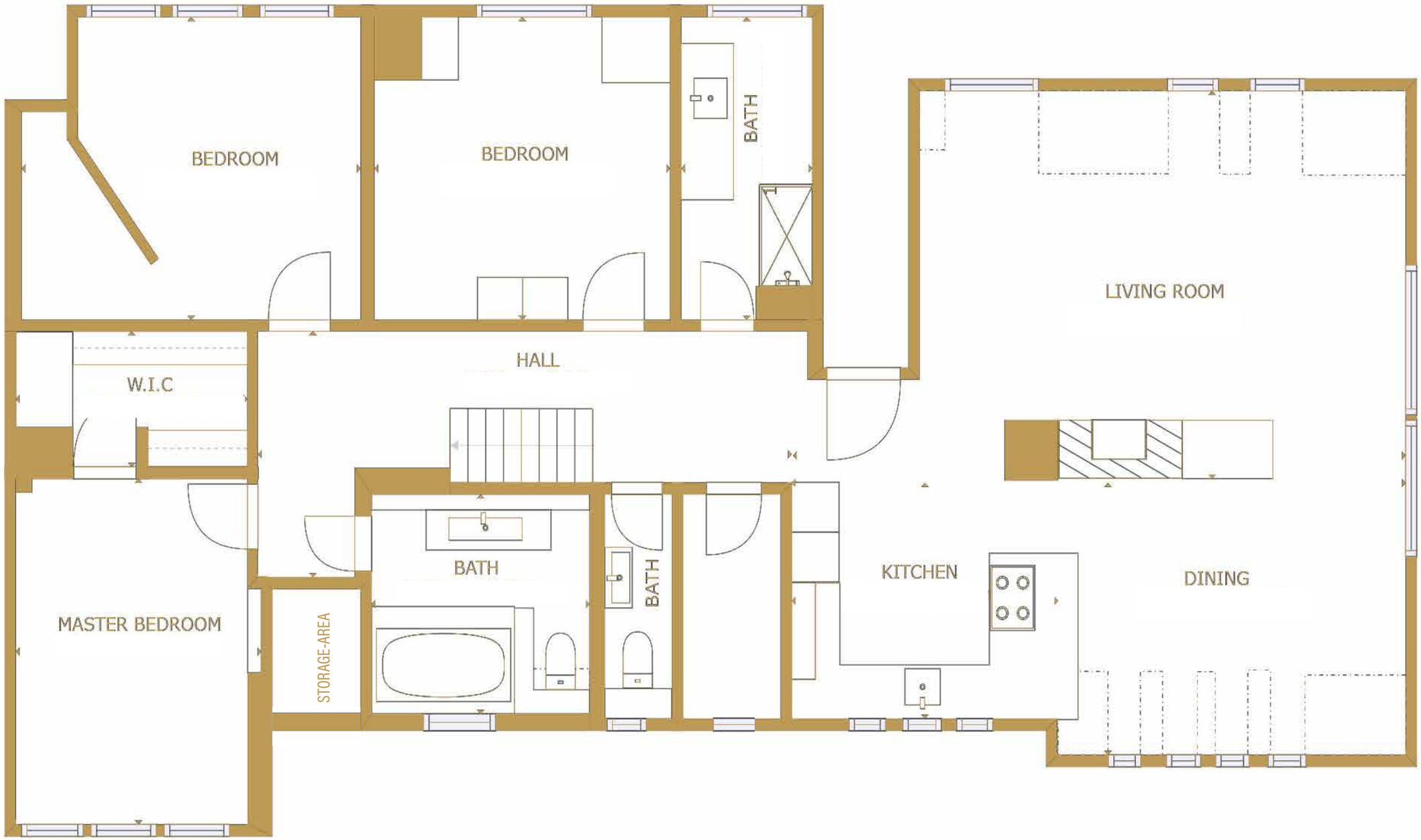
Grundriss Restaurant



FLOOR 1

Keine Gewähr auf die Grundrisspläne

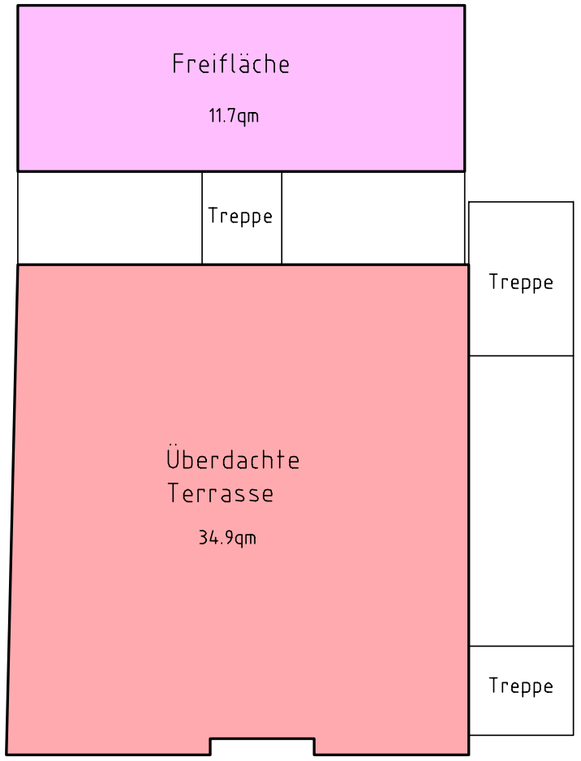
Grundriss Obergeschoss



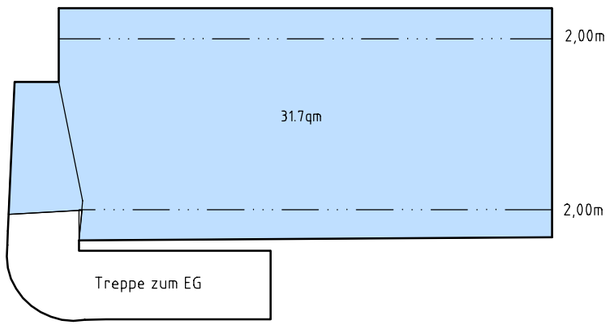
FLOOR 1

Keine Gewähr auf die Grundrisspläne

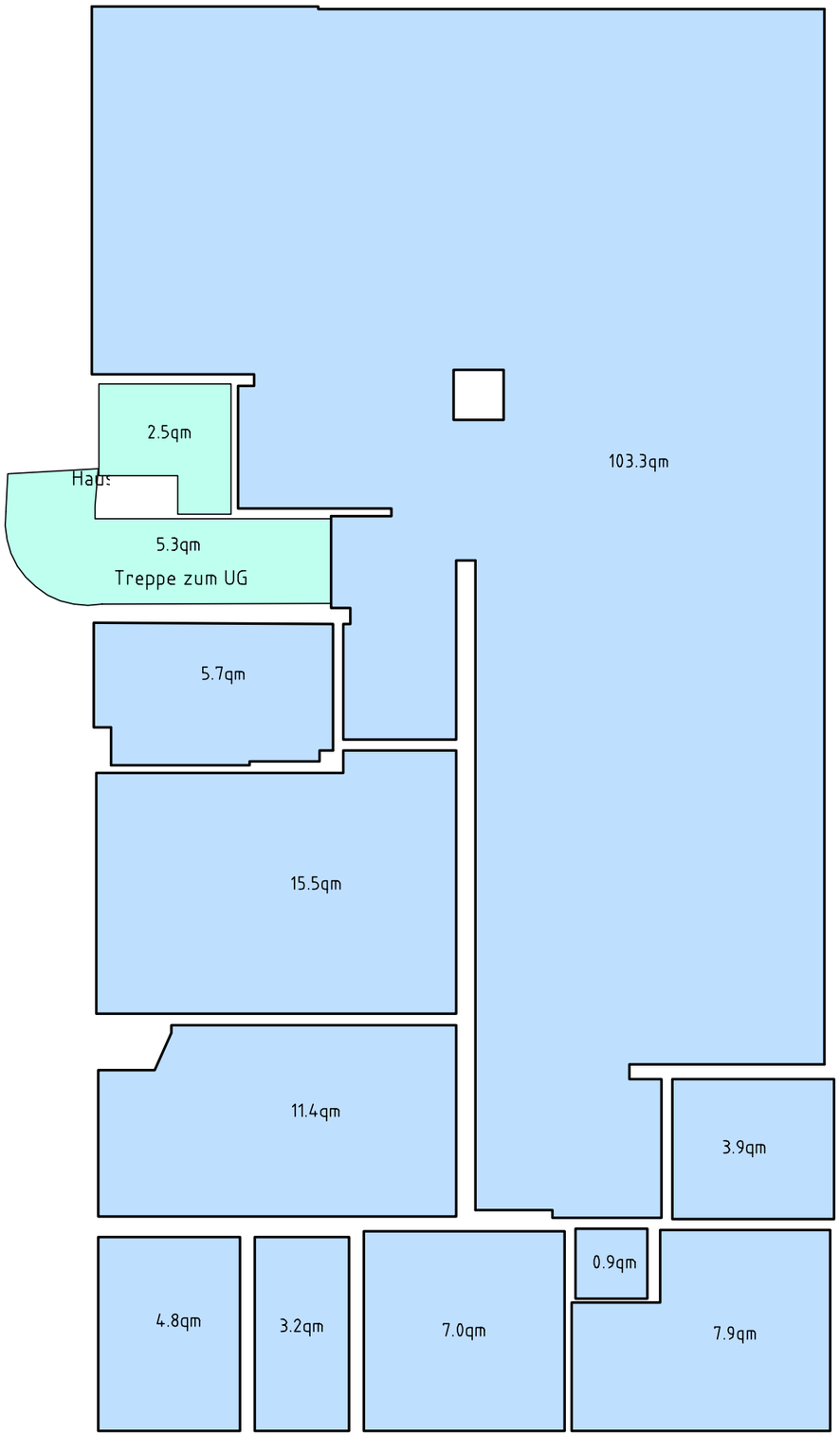
Außenanlage



Gewölbekeller / 32 qm



Restaurant



Verkehrsfläche: 8qm

Nutzungsfläche: 164qm

Koordinatenbezugsysteme
Lage : lokal
Höhe : --

Katzenbachstraße 46 - EG
Flächenberechnung nach DIN 277-1

Bezeichnung		
Stuttgart (Stadt/Gemeinde)	Vaihingen (Stadtteil/Gemarkung)	
Flächenplan (Planart)	1:100 (Maßstab)	Sachbearbeiter
20001599_EG (Plan Nr.)	A (Index)	09.04.2021 (Datum)

Änderungen

aufgen.:	07.04.2021
gez.:	08.04.2021
geprüft:	

STUTTGART
BERLIN
DRESDEN
DITZINGEN
KONSTANZ
LIMBURG
ULM

intermetric
Das richtige Maß

Siemensstraße 46
71254 Ditzingen
Tel.: 07156 / 9524-0
Fax: 07156 / 9524-50

Außenanlagenflächen: 47qm

Koordinatenbezugsysteme
Lage : lokal
Höhe : --

Katzenbachstraße 46 - DG
Flächenberechnung Außenanlage

Bezeichnung		
Stuttgart (Stadt/Gemeinde)	Vaihingen (Stadtteil/Gemarkung)	
Flächenplan (Planart)	1:100 (Maßstab)	Sachbearbeiter
20001599_DG (Plan Nr.)	A (Index)	09.04.2021 (Datum)

Änderungen

aufgen.:	07.04.2021
gez.:	08.04.2021
geprüft:	

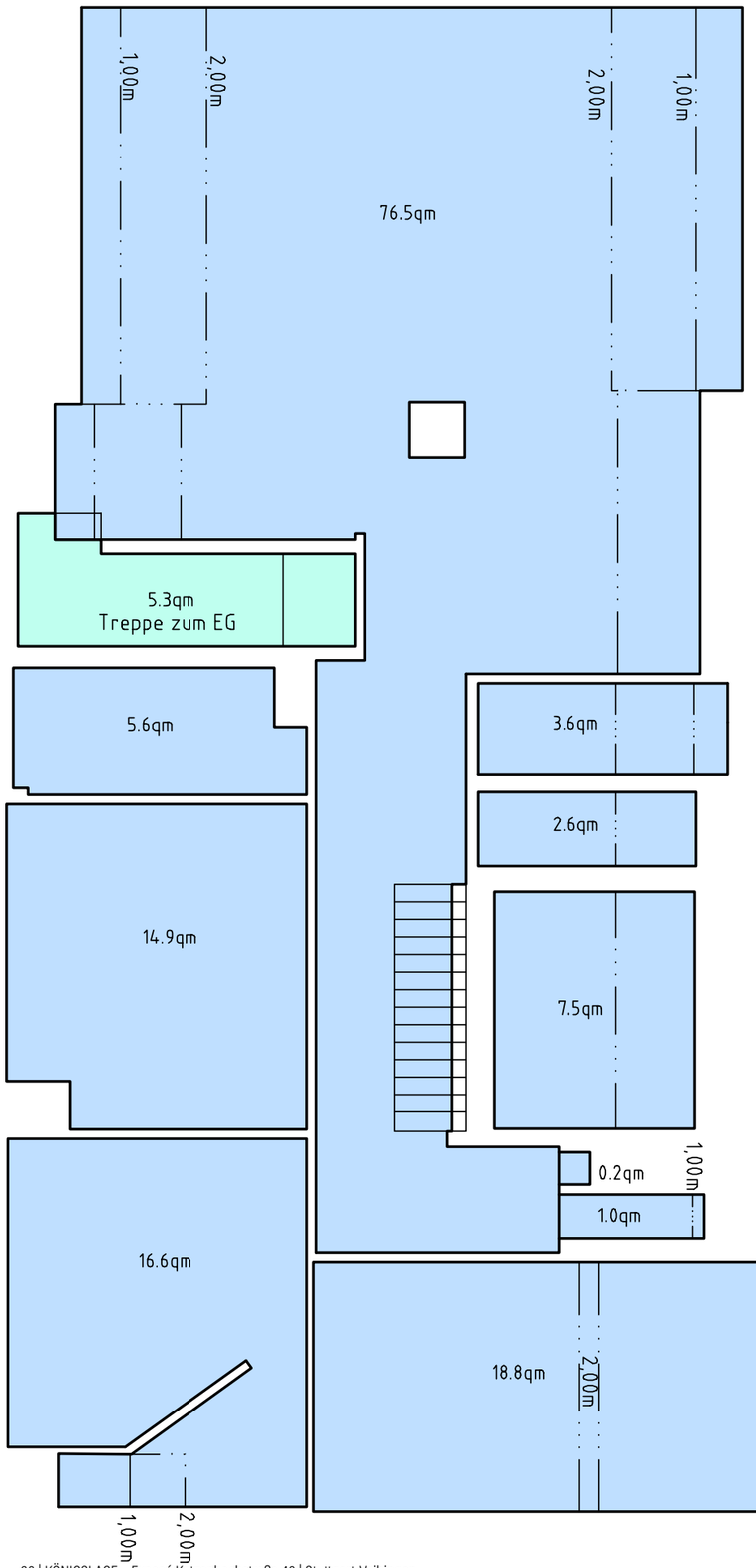
STUTTGART
BERLIN
DRESDEN
DITZINGEN
KONSTANZ
LIMBURG
ULM

intermetric
Das richtige Maß

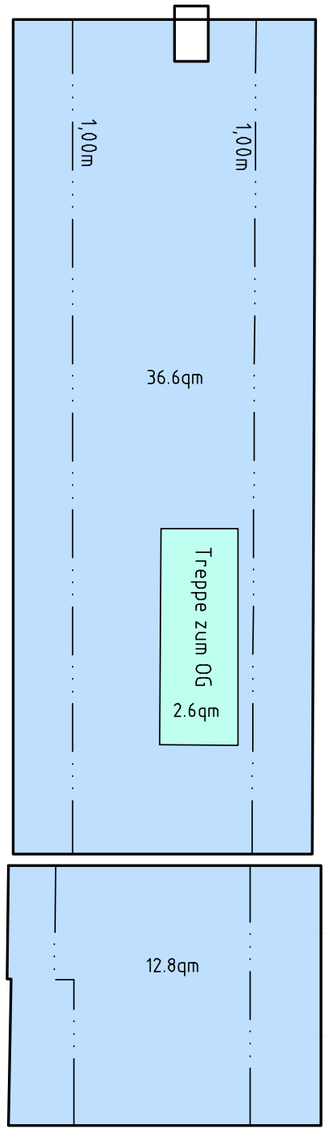
Siemensstraße 46
71254 Ditzingen
Tel.: 07156 / 9524-0
Fax: 07156 / 9524-50

Keine Gewähr auf die Grundrisspläne

OG



DG



Verkehrsfläche: 3qm

Nutzungsfläche: 49qm

Koordinatenbezugsysteme
Lage : lokal
Höhe : --

Katzenbachstraße 46 - DG
Flächenberechnung nach DIN 277-1

Bezeichnung

Stuttgart Stadt/Gemeinde	Vaihingen Stadtteil/Gemarkung	
Flächenplan Planart	1:100 Maßstab	Sachbearbeiter
20001599_DG Plan Nr.	A Index	Datum

Änderungen

aufgen.: 07.04.2021	STUTTGART BERLIN DRESDEN DITZINGEN KONSTANZ LIMBURG ULM
gez.: 08.04.2021	intermetric Das richtige Maß
geprüft:	Siemensstraße 46 71254 Ditzingen Tel.: 07156 / 9524-0 Fax: 07156 / 9524-50

Verkehrsfläche: 5qm

Nutzungsfläche: 147qm

Koordinatenbezugsysteme
Lage : lokal
Höhe : --

Katzenbachstraße 46 - OG
Flächenberechnung nach DIN 277-1

Bezeichnung

Stuttgart Stadt/Gemeinde	Vaihingen Stadtteil/Gemarkung	
Flächenplan Planart	1:100 Maßstab	Sachbearbeiter
20001599_OG Plan Nr.	A Index	09.04.2021 Datum

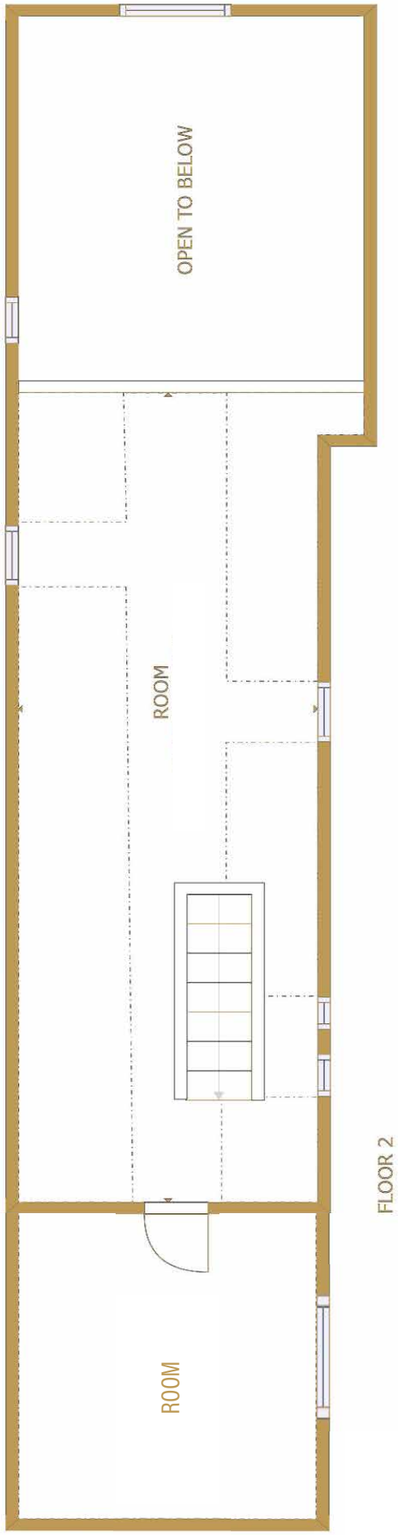
Änderungen

aufgen.: 07.04.2021	STUTTGART BERLIN DRESDEN DITZINGEN KONSTANZ LIMBURG ULM
gez.: 08.04.2021	intermetric Das richtige Maß
geprüft:	Siemensstraße 46 71254 Ditzingen Tel.: 07156 / 9524-0 Fax: 07156 / 9524-50

Keine Gewähr auf die Grundrisspläne

Grundriss Dachgeschoss

Keine Gewähr auf die Grundrisspläne



Daten im Überblick

Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Vermarktungsart	Verkauf
Nutzungsart	wohnwirtschaftlich und gewerblich
Renovierung	2014 umfangreich modernisiert
Infrastruktur	hervorragend
Lage	sehr gut
Baujahr	ca. 1948
Objektzustand	sehr gut
Summe Gewerbefläche	ca. 221,45 qm
Summe Wohnungsfläche	ca. 204 qm
Adresse	Katzenbach-Straße 46, Stuttgart Vaihingen
Flurstück	auf Anfrage
Kaufpreis	1.690.000,- EUR
Verfügbar ab	ab sofort
Courtage	4 % zzgl. MwSt.

KÖNIGSLAGE
IMMOBILIEN

Königstraße 26
D-70173 Stuttgart

Office: **0711 18567256**
Mobil: **01749914000**
E-Mail: info@koenigslage.de

Vertretungsberech1gter: Caner Karaman
USt-IdNr.: DE325243261
Steuer-Nr.: 65179/30516
Berufsaufsichtsbehörde: Stadt Heilbronn, Ordnungsamt Weststr. 53, 74072 Heilbronn
Gewerbeerlaubnis gem. § 34 c GewO liegt vor

| Courtage-Passus

Der Maklervertrag mit uns und / oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinba-rung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit (per Brief, per Telefon, usw.) auf der Basis des jeweiligen Objekt-Exposés und seinen Bedingungen zustande.
Die Courtage in Höhe von 4 % zzgl. MwSt. vom Kaufpreis, ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig.
Die Vermittelnden und / oder Nachweisenden, Königslage Immobilien, Königstraße 26,70173 Stuttgart und ggf. deren Beauftragte, erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruchgegen-über dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).
Die Weitergabe unserer Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst ggf. Schadensersatz- oder Courtageansprüche aus. Des Weiteren gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

| Rechtlicher Hinweis

Die hier eingestellten Flächendefinitionen, Angaben und Informationen sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbind-lich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber, sowie von sonstigen Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Bitte haben Sie Verständnis, dass eine Bearbeitung Ihrer Anfrage nur mit vollständiger Adressangabe möglich ist.

| AGB

VORBEMERKUNG
Die allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die Grundlage für den Geschäftsverkehr mit unseren Kunden. Sie bewirken, dass der Vertragsabschluss durch ein vorformuliertes Regelwerk vereinfacht, beschleunigt und standardisiert wird. Für Kaufleute i. S. des HGB gelten sie auch für künftige Geschäftsbeziehungen, ohne, dass es einer ausdrücklichen Vereinbarung bedarf.

§ 1 VERTRAULICHKEIT
Alle durch uns erteilten Informationen und Unterlagen inkl. unserer Objektnachweise sind ausschließlich für unseren Kunden bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Unternehmens Königslage an Dritte weitergegeben werden.
Zuwiderhandlungen verpflichten ggf. den Weitergebenden im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertrages (Miet-/Kaufvertrag) zur Zahlung der Provision in der ursprünglich vereinbarten Höhe, bzw. in Höhe wie im Exposé erwähnt.

§ 2 DATENSCHUTZ

Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass das Unternehmen Königslage zur Erfüllung Ihrer Verpflichtungen befugt ist, die notwendigen personenbezogenen Daten des Auftraggebers nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen zu verarbeiten.

§ 3 VORKENNTNIS
Ist ein von uns angebotenes Objekt unserem Kunden bereits bekannt, so hat dieser uns innerhalb von drei Kalendertagen die bestehende Vorkenntnis schriftlich mitzuteilen. Geschieht dies nicht, so hat unser Kunde uns im Wege des Schadensersatzes sämtliche Aufwendungen zu ersetzen, die uns dadurch entstehen, dass unser Kunde uns nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.

§ 4 HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG
Die durch uns erteilten Auskünfte und Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen Dritter. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und/ oder Vollständigkeit dieser Angaben wird durch uns nicht übernommen, es sei denn, uns tritt hinsichtlich der Angaben grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz.
Für anderweitige Pflichtverletzungen wird die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen, sofern diese keine wesentlichen Vertragspflichten, Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder Garantien betreffen oder Ansprüche nach dem Produkthaftungsgesetz berührt sind. Gleiches gilt für Pflichtverletzungen unserer Erfüllungsgehilfen und gesetzlicher Vertreter.

§ 5 VERTRAGSABSCHLUSS / PROVISION
Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages. Die Provision ist verdient und fällig, sobald der Hauptvertrag (Miet-/Kaufvertrag) zustande gekommen ist. Sie ist innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungsstellung zahlbar. Sollte durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit der gewünschte Hauptvertrag zustande kommen, ist eine Provision vom Auftraggeber an das Unternehmen Königslage zu zahlen. Sowohl die Höhe der Provision, als auch die jeweilige Zahlung des Auftraggebers, richtet sich nach dem Standort der Immobilie und der dort ortsüblichen Provision, soweit in dem jeweiligen Angebot nicht ausdrücklich ein anderer Provisionssatz genannt ist.

§ 6 DOPPELTÄTIGKEIT
Das Unternehmen Königslage ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.
§ 7 RÜCKFRAGEKLAUSEL
Im Verhältnis zu dem Eigentümer eines Objektes, das uns zur Vermakelung an die Hand gegeben worden ist, gilt, dass der Eigentümer verpflichtet ist, vor Abschluss des beabsichtigten Hauptvertrages (Kaufvertrag oder Mietvertrag) unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners beim Unternehmen Königslage rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch unsere Tätigkeit veranlasst worden ist.

§ 8 FOLGEGESCHÄFT
Ein Provisionsanspruch des Unternehmen Königslage besteht auch bei Folgegeschäften, die innerhalb eines zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs seit dem Ursprungsvertrag abgeschlossen werden. Ein Folgegeschäft liegt dabei vor, wenn eine Erweiterung oder Veränderung der abgeschlossenen Vertragsgelegenheit eintritt.

§ 9 GERICHTSSTAND
Handelt es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB, so ist als Gerichtsstand Heilbronn vereinbart. Es findet ausschließliches deutsches Recht Anwendung.

§ 10 SALVATORISCHE KLAUSEL
Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.