

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Stuttgart Gelegenheit Haus im Grünen



Objekt-Nr. OM-291145

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Schwarz

70499 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1936	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	451,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr schöne Doppelhaushälfte in einmaliger, ruhiger Lage im Grünen.

Am Haus ist ein Wintergarten mit elektrischer Fußbodenheizung angebaut, der einen schönen Blick in den Garten bietet und die Wohnfläche erweitert.

Das Haus ist voll unterkellert, und das Dachgeschoss ausgebaut.

Es wurde von unseren Eltern immer regelmäßig gepflegt und nach Bedarf renoviert, ist aber mittlerweile wieder renovierungsbedürftig.

Die Substanz ist gut, deshalb könnte man das Haus mit handwerklichem Geschick wieder zu einem Juwel machen, eine Vollsaniierung ist aber auf lange Sicht eher zu empfehlen. Je nach Geldbeutel und Anspruch!

Ein Heizungsaustausch wird aber aufgrund der deutschen Gesetze auf jeden Fall zur Pflichtaufgabe!

Greifen Sie zu, solch ein Objekt mit diesem Grundstück ist sehr selten zu erwerben!

Das Grundstück ist zudem nahezu eben, wodurch zusätzliche Kosten durch Abstützungen oder ähnliches nicht notwendig sind.

Im Garten sind auch noch 3 Schuppen für Fahrräder, Werkzeug oder ähnliches vorhanden. Somit ideal für Familien mit viel Stauraumbedarf für Spielzeug, Fahrräder....

## Ausstattung

Das Tageslichtbad wurde vor ca.10 Jahren renoviert, und ist im guten Zustand.

Im Haus ist ein Treppenlift verbaut, der vom Erdgeschoss in die 1 Etage führt.

Die Garage ist 1996 gebaut worden und in gutem Zustand. Der Wintergarten ist von 1986.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Haus gehört einer Erbgemeinschaft und ist sofort frei.

Innenaufnahmen folgen nächste Woche, Besichtigungen sind nur Samstags möglich.

Bitte um Beachtung, dass es sich um ein Renovierungsbedürftiges Haus handelt!

Das bedeutet, dass zusätzlich zum Kaufpreis noch eine entsprechende Summe in ihrer Planung einkalkuliert werden muss.

Nur wenn Sie dazu bereit und in der Lage sind, macht es Sinn das Haus zu besichtigen!

Wir bitten um ihr Verständnis.

## Lage

Das Haus liegt im schönen und ruhigen Wolfbusch, einem Teil von Stuttgart Weilimdorf.

Das Grundstück ist von 2 Straßen aus erreichbar, auf der Hausseite ist eine Einfahrt, auf der Gartenseite eine Garage und ein Stellplatz davor. Somit können insgesamt 3 PKW geparkt werden.

Sämtliche Infrastruktur ist schnell erreichbar, z.B ist das Gymnasium nur ca.500 Meter entfernt.

Die Verkehrsanbindungen zur B295, Autobahn A81 sowie Stadtbahn U6 (7 Minuten zu Fuß) sind alle schnell erreichbar.

Man wohnt absolut ruhig, hat aber dennoch alle Vorteile der Stadt zur Verfügung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

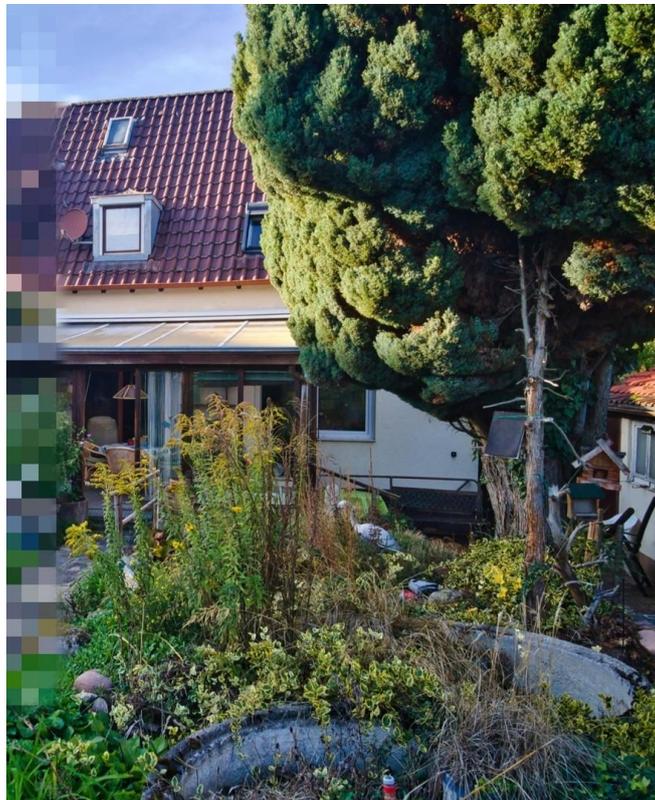
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	284,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



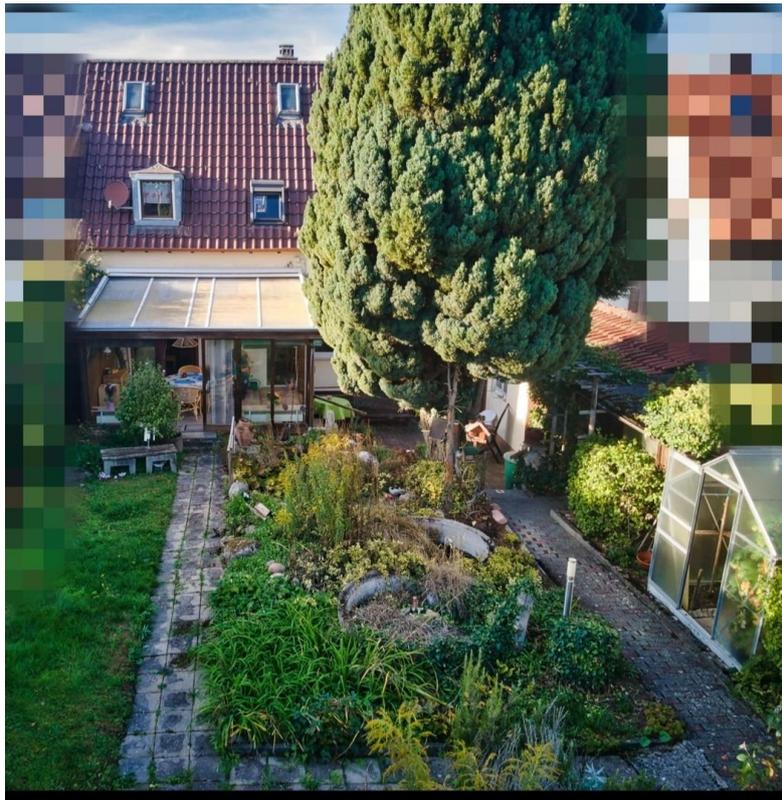
# Exposé - Galerie



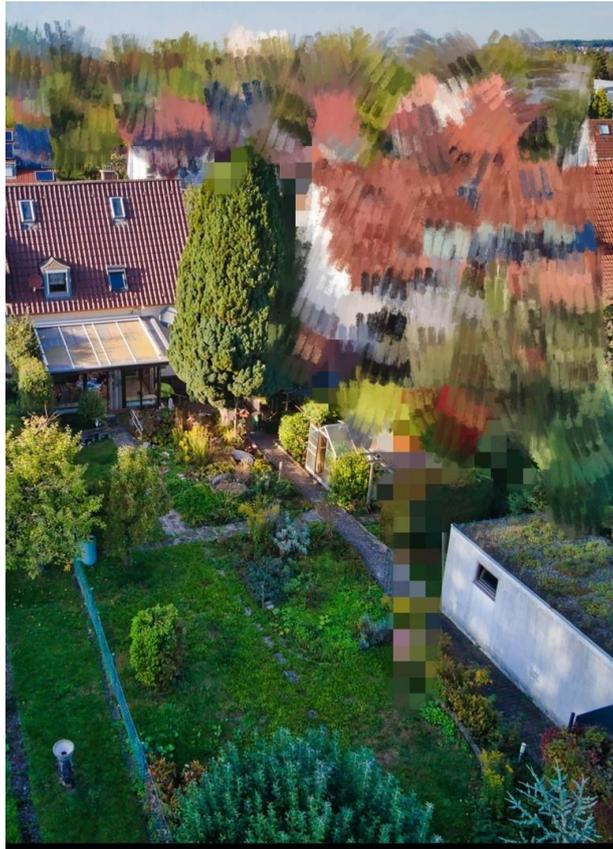
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Gartensicht Haus, Rechts Garage



Garage + Einfahrt Waldhornweg

# Exposé - Galerie



Garten mit Blick aufs Haus



Blick vom Hof in den Garten

# Exposé - Galerie



Eingang vom Dachsweg aus



EG Flur mit Treppe

# Exposé - Galerie



EG Gästetoilette mit Fenster



Flur

# Exposé - Galerie



EG Treppenaufgang



EG Flur mit Tür zu Toilette

# Exposé - Galerie

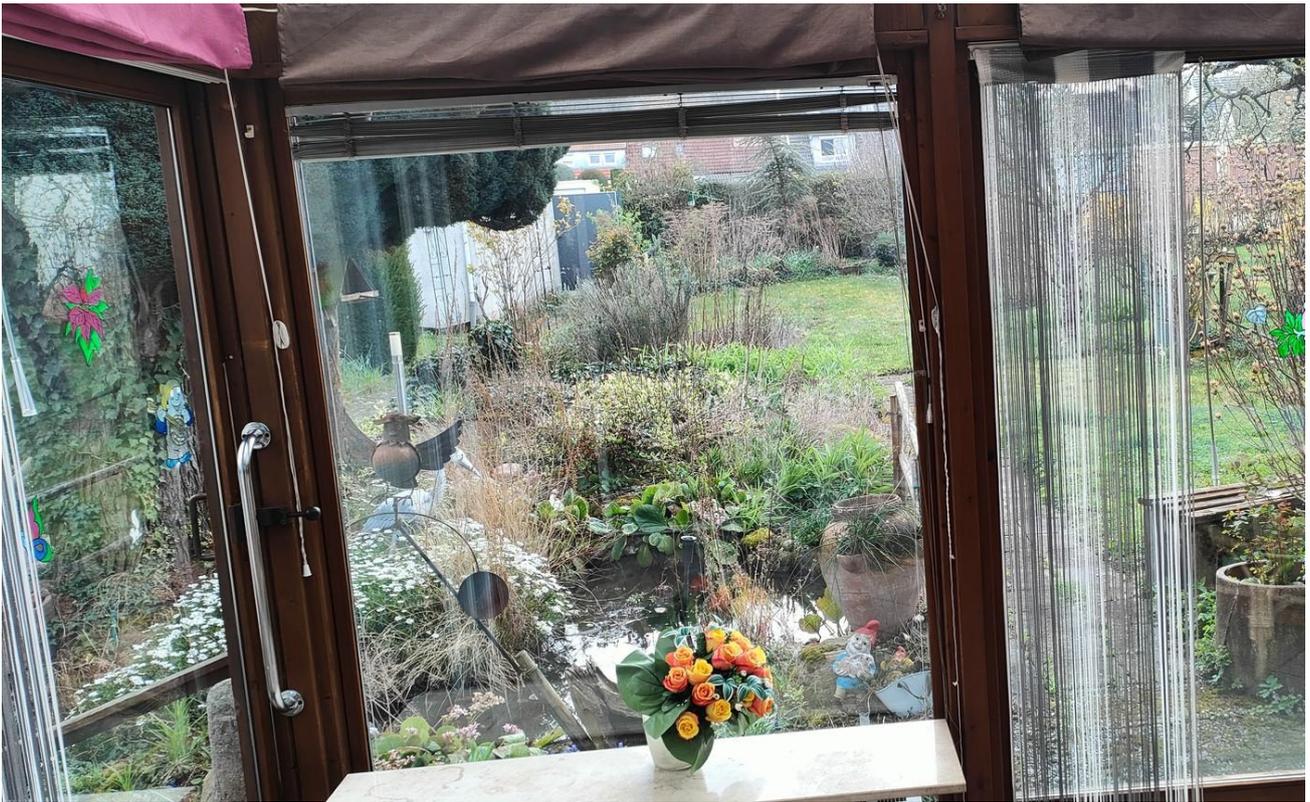


EG Flur mit Toilette



EG Wintergarten

# Exposé - Galerie



WG Aussicht in Garten



EG Esszimmer mit Kachelofen

# Exposé - Galerie



EG Esszimmer Richtung WG



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



1.OG Schlafzimmer

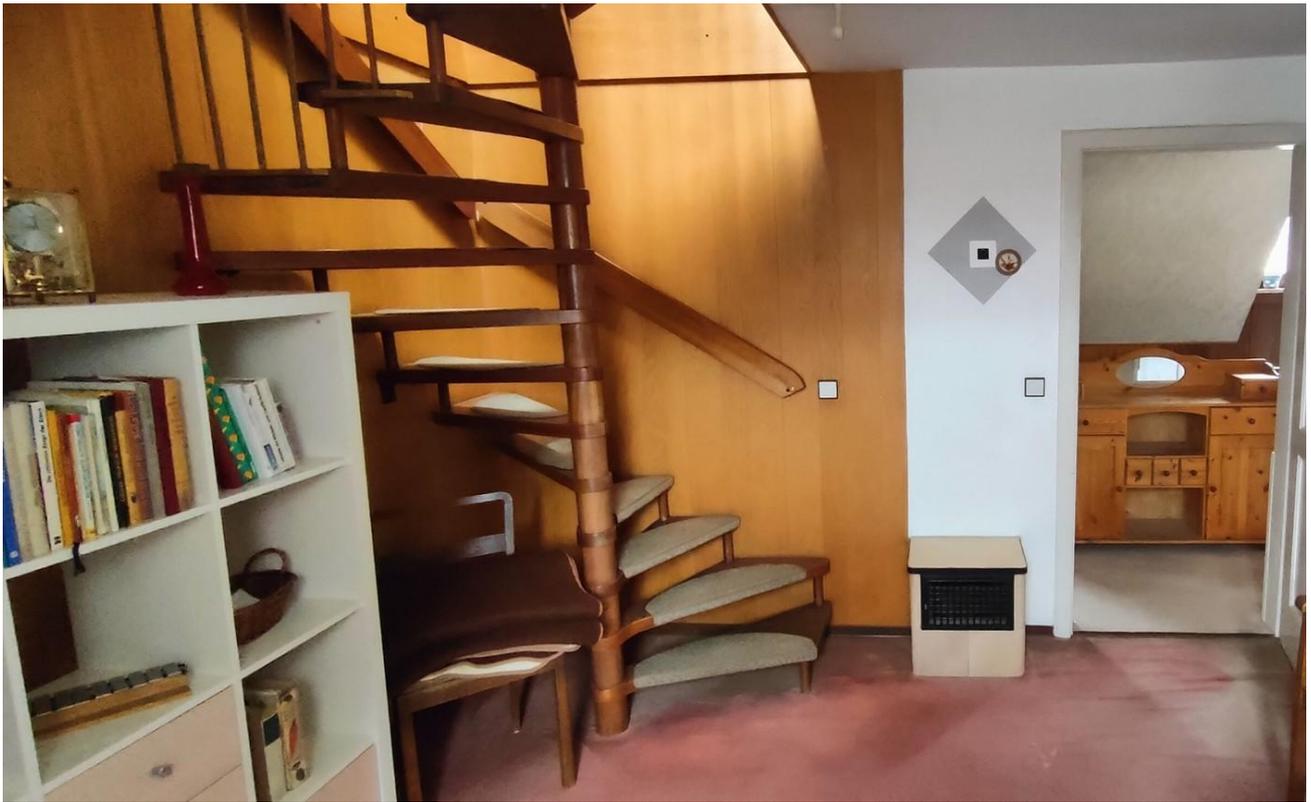


1.OG Badezimmer



1.OG Kleines Zimmer

# Exposé - Galerie



1.OG Kinderzi. mit Treppe 2.OG



1.OG Kinderzimmer



Dachgeschoss Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss Zimmer 1



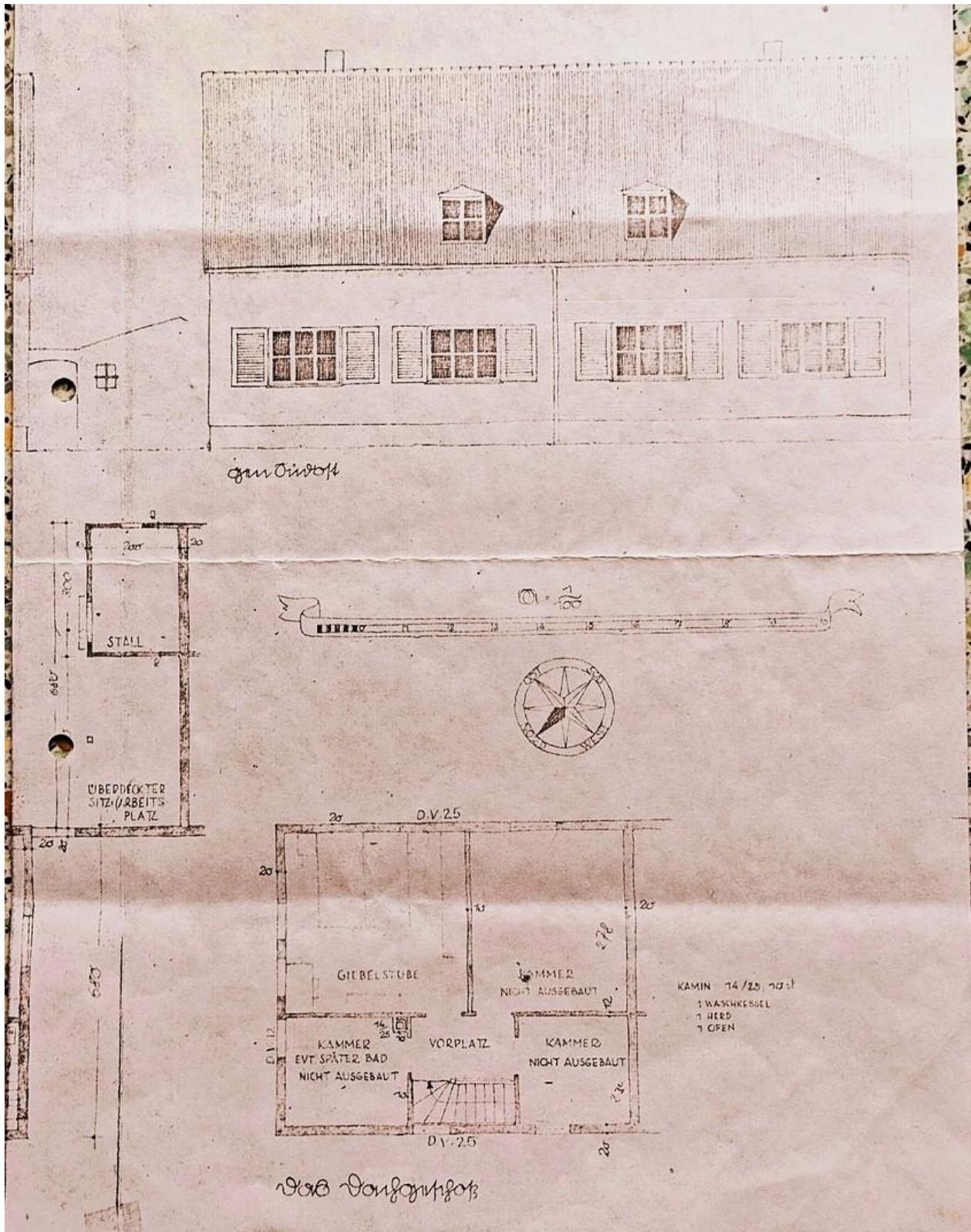
Dachgeschoss Zimmer 2

# Exposé - Galerie

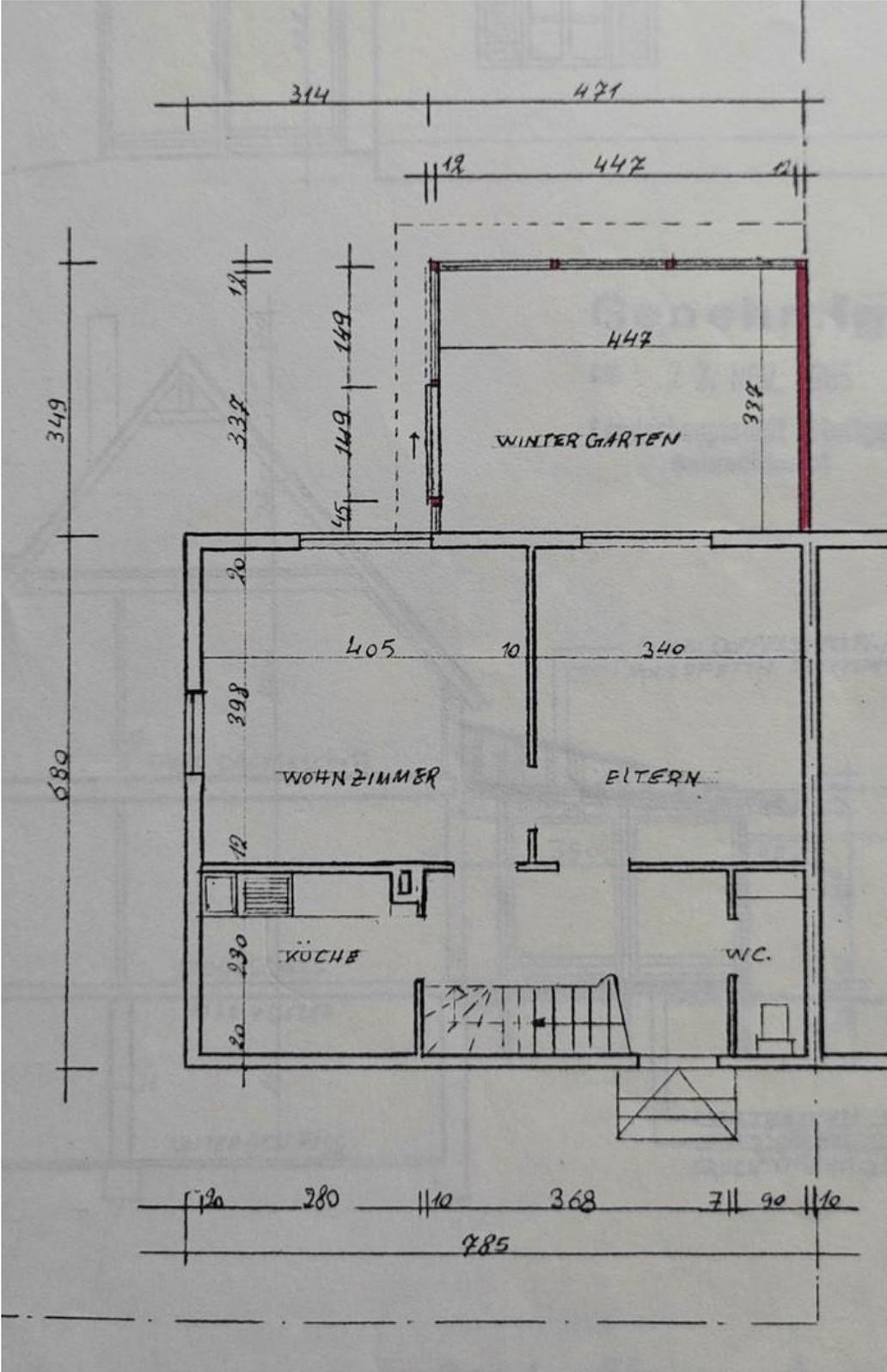


Dachgeschoss Zimmer 2

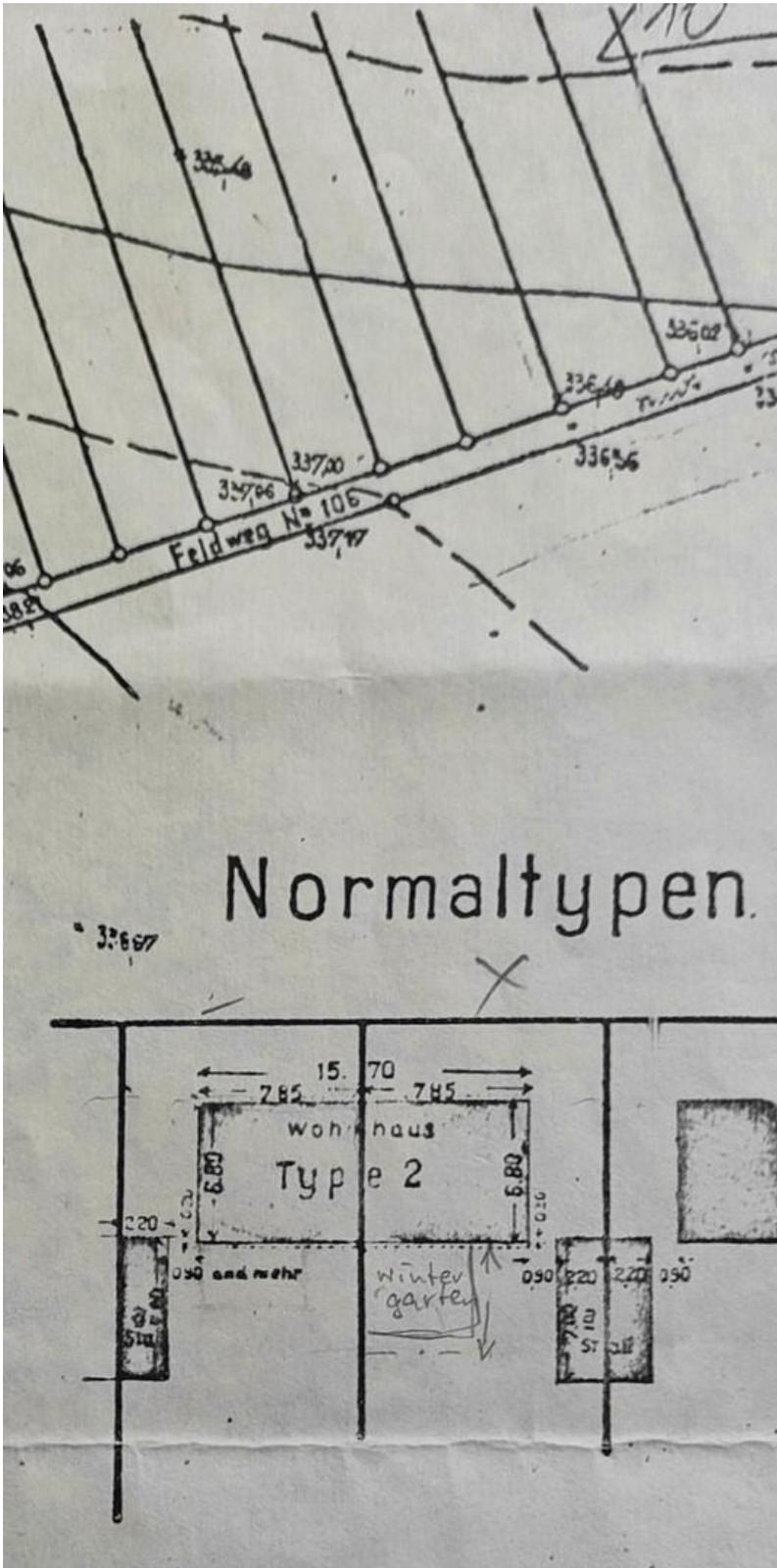
# Exposé - Grundrisse



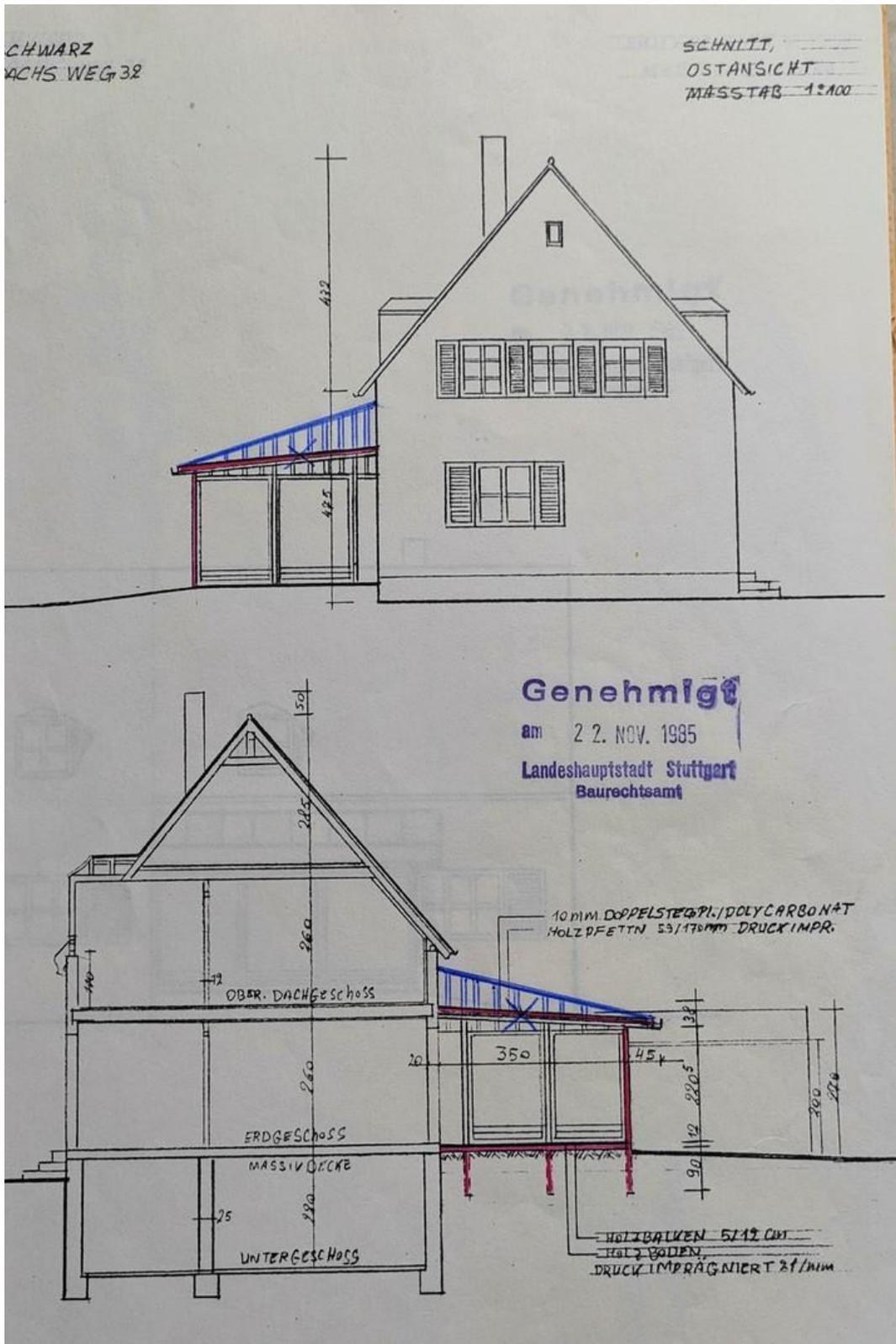
# Exposé - Grundrisse



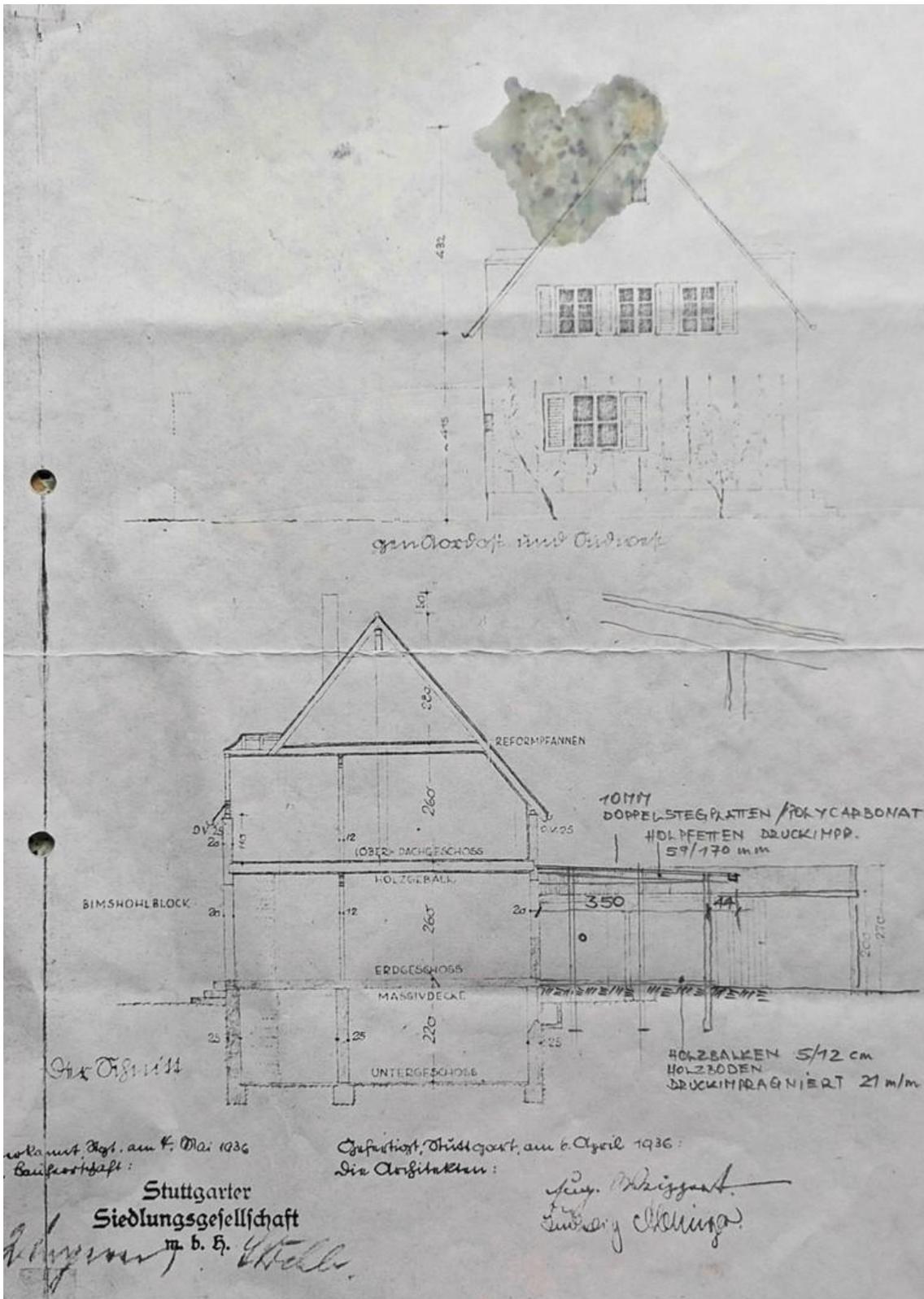
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

