

# Exposé

## Villa in Stuttgart

**Wohnen und Arbeiten oder Mehrgenerationen-Wohnen  
unter einem Dach in Top-Aussichtslage!**



Objekt-Nr. OM-325711

**Villa**

Verkauf: **1.650.000 €**

Ansprechpartner:  
B. Speidel

Nellinger Straße 47  
70619 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.366,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	9
Zimmer	12,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	326,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehende 12-Zimmer Villa (Baujahr 1957 / Anbau 1993) mit

insgesamt 326 m<sup>2</sup> beheizter Wohnfläche bzw. 405 m<sup>2</sup> nach WoFIV (siehe Bild) + 64 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Gartengeschoss (115m<sup>2</sup>) separat nutzbar mit eigenem Eingang, Sauna.

Die Hauptwohnung (EG + 1.OG + 2.OG) ist nicht zur Aufteilung in mehrere abgeschlossene Wohneinheiten geeignet (siehe Grundrisse).

Grundstücksgöße: 1366 m<sup>2</sup> davon

- 711 m<sup>2</sup> Bauland (WGFZ: ca. 1,2-1,4, d.h. Bodenpreis zumindest 1,1 Mio.) zuzüglich
- 655 m<sup>2</sup> direkt anschließendes Gartenland mit Blumenwiese, Obstbäumen und Beerensträuchern. Gartenhütte. Regenwasserzisterne mit 3 m<sup>3</sup> zur Bewässerung.
- zuzüglich 140m<sup>2</sup> pachtfreies städtisches "Bonusgrundstück"

Daher günstiger Grundsteuerbescheid im Jahr 2025 von nur 1274 €/Jahr + 147 €/Jahr für Niederschlagswasser.

Planungsrecht nach §34 BauGB

## Ausstattung

Das großzügige, helle Ess- und Wohnzimmer (47 m<sup>2</sup>) mit einer lichten Raumhöhe von ca. 2,8m und anschließender Bibliothek bzw. Arbeitszimmer im EG weist Parkettböden auf, die Schlafräume im 1.OG und 2.OG Teppichböden. Im Gartengeschoss finden sich Kork- bzw. Laminatböden sowie Fliesen.

Gepflegter Gesamtzustand.

Fenster im EG und 1. OG überwiegend 2009 erneuert (Ug= 1,1 W/m<sup>2</sup>K).

Dach: Dämmung zwischen den Sparren Ud= 0,235 W/m<sup>2</sup>K

=> keine Nachrüstpflicht nach GEG.

Aussenwände:

- EG+OG Bimshohlbllocksteine 24 cm U=1,14 W/m<sup>2</sup>K;
  - UG Bimshohlbllocksteine 30 cm U= 0,95 W/m<sup>2</sup>K;
  - Anbau: Porenziegel U=0,21 W/m<sup>2</sup>K
- = Energieeffizienzklasse "E"

Gas-Niedertemperaturheizung 2009 erneuert (darf aktuell unbegrenzt weiterbetrieben werden).

Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser rund 55000 kWh/a

= Energieeffizienzklasse "D" nach Verbrauch.

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

### Flächenübersicht

Gartengeschoss:

Zimmer 1:.....13,9 m<sup>2</sup>

Zimmer 2:.....16,1 m<sup>2</sup>

Ess-Küche:.....11,0 m<sup>2</sup>

Gartenzimmer.. 36,1 m<sup>2</sup>

Diele:.....12,1 m<sup>2</sup>

WC/Dusche:.....5,4 m<sup>2</sup>

Sauna/Dusche:..8,3 m<sup>2</sup>

Windfang:.....4,2 m<sup>2</sup>

Abstellraum:.....18,8 m<sup>2</sup>

Terrassen:.....49,5 m<sup>2</sup>

---

Keller 1:.....6,5 m<sup>2</sup>

Keller 2:.....6,7 m<sup>2</sup>

Keller 3:.....9,1 m<sup>2</sup>

Vorraum:..... 6,1 m<sup>2</sup>

Heizraum:.....5,7 m<sup>2</sup>

Treppe:.....11,4 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss:

Speisezimmer:..19,5 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer:.. 27,4 m<sup>2</sup>

Zimmer 3:.....13,7 m<sup>2</sup>

Küche:.....12,6 m<sup>2</sup>

Hauswirtschaft:.. 7,5 m<sup>2</sup>

Flur:.....9,8 m<sup>2</sup>

Treppe:.....6,6 m<sup>2</sup>

Windfang:.....4,5 m<sup>2</sup>

Dusche:..... 5,2 m<sup>2</sup>

WC:.....3,2 m<sup>2</sup>

Balkon:.....24,0 m<sup>2</sup>

1.OG

Zimmer 4:.....21,1 m<sup>2</sup>

Zimmer 5:.....10,3 m<sup>2</sup>

Zimmer 6:.....14,5 m<sup>2</sup>

Zimmer 7:.....14,2 m<sup>2</sup>

Flur:.....16,1 m<sup>2</sup>

Treppe:.....6,6 m<sup>2</sup>

Bad/Dusche:.....9,9 m<sup>2</sup>

WC:.....3,1 m<sup>2</sup>

Balkon:.....5,9 m<sup>2</sup>

2.OG (voll ausgebaut)

Zimmer 8:.....18,4 m<sup>2</sup>

Zimmer 9:.....11,2 m<sup>2</sup>

Flur:.....6,0 m<sup>2</sup>

Besichtigungstermine kurzfristig nach Vereinbarung.

Verkauf von Privat provisionsfrei an Privat - keine Makler.

Exposee mit Grundrissen, Energieausweis, Thermografie sowie Videorundgang in Cloud auf Anfrage erhältlich.

Bitte bei Anfragen Name, Adresse und Festnetznummer angeben!

Kaufpreis VB 1.650.000€

## **Lage**

Osthang in ruhiger, unverbaubarer Rand- und Aussichtslage.

U-Bahn, Bus, Schule, Ärzte, Einkaufen in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Innenstadt von Stuttgart und der Hauptbahnhof sind mit der U-Bahn in rund 20 Minuten erreichbar. Zum Flughafen sind es mit dem Bus rund eine halbe Stunde, nach Esslingen rund 25 Minuten. Die Autobahn ist in rund 10-15 Minuten erreichbar.

Dennoch liegt das Anwesen in ruhiger Stadtrandlage mit Aussicht auf die Katharinenlinde und den Schurwald.

Der östlich dem Anwesen gegenüberliegende Wald und die östlich und südlich angrenzenden Felder und Streuobstwiesen mit Blick auf die Schwäbische Alb laden zu jeder Jahreszeit zu erholenden Spaziergängen ein.

Schrägluftbilder einsehbar:

[bing.com/maps?FORM=Z9LH2&cp=48.742518%7E9.235655&lvl=20.0&style=g&dir=-60](http://bing.com/maps?FORM=Z9LH2&cp=48.742518%7E9.235655&lvl=20.0&style=g&dir=-60)

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	151,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Anbau GG 1993 mit Eingang

# Exposé - Galerie



Anbau GG mit separatem Eingang

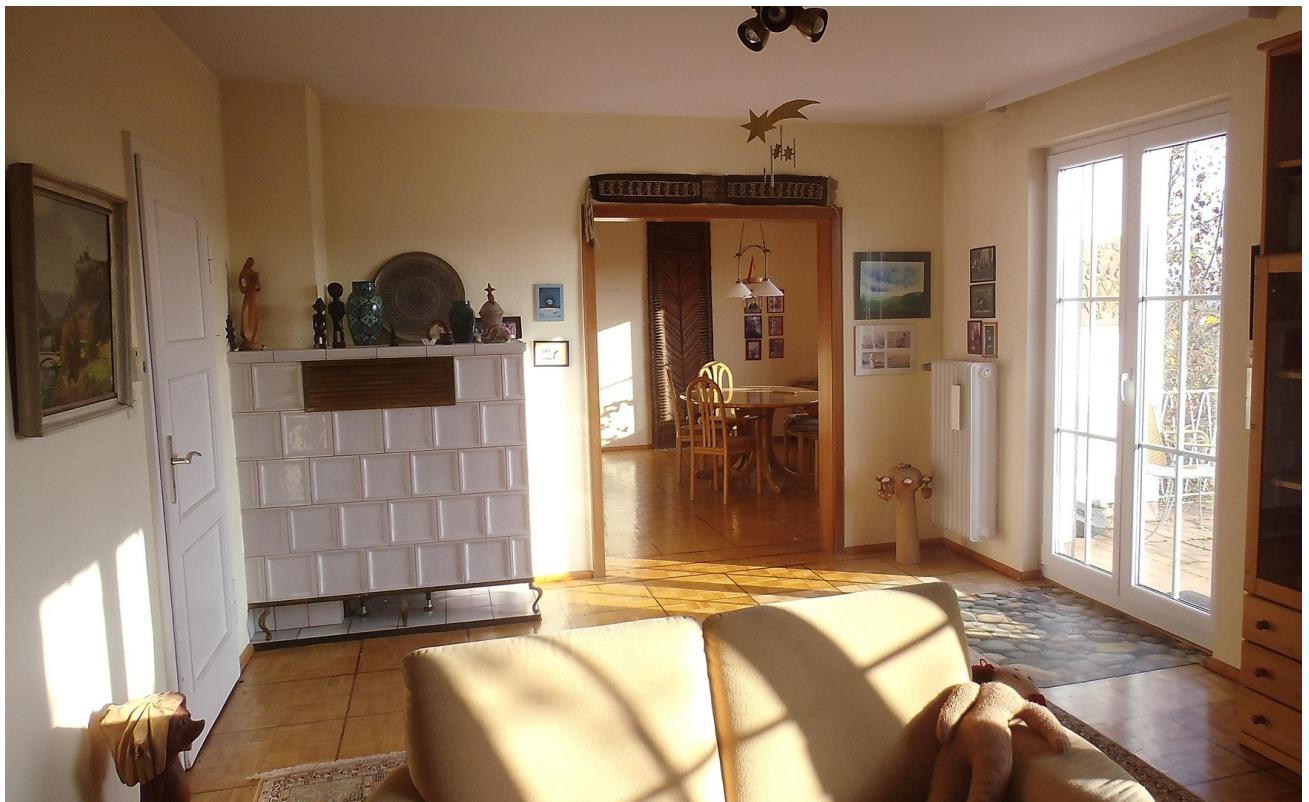


Anbau Gartengeschoß

# Exposé - Galerie



Anbau Gartengeschoss

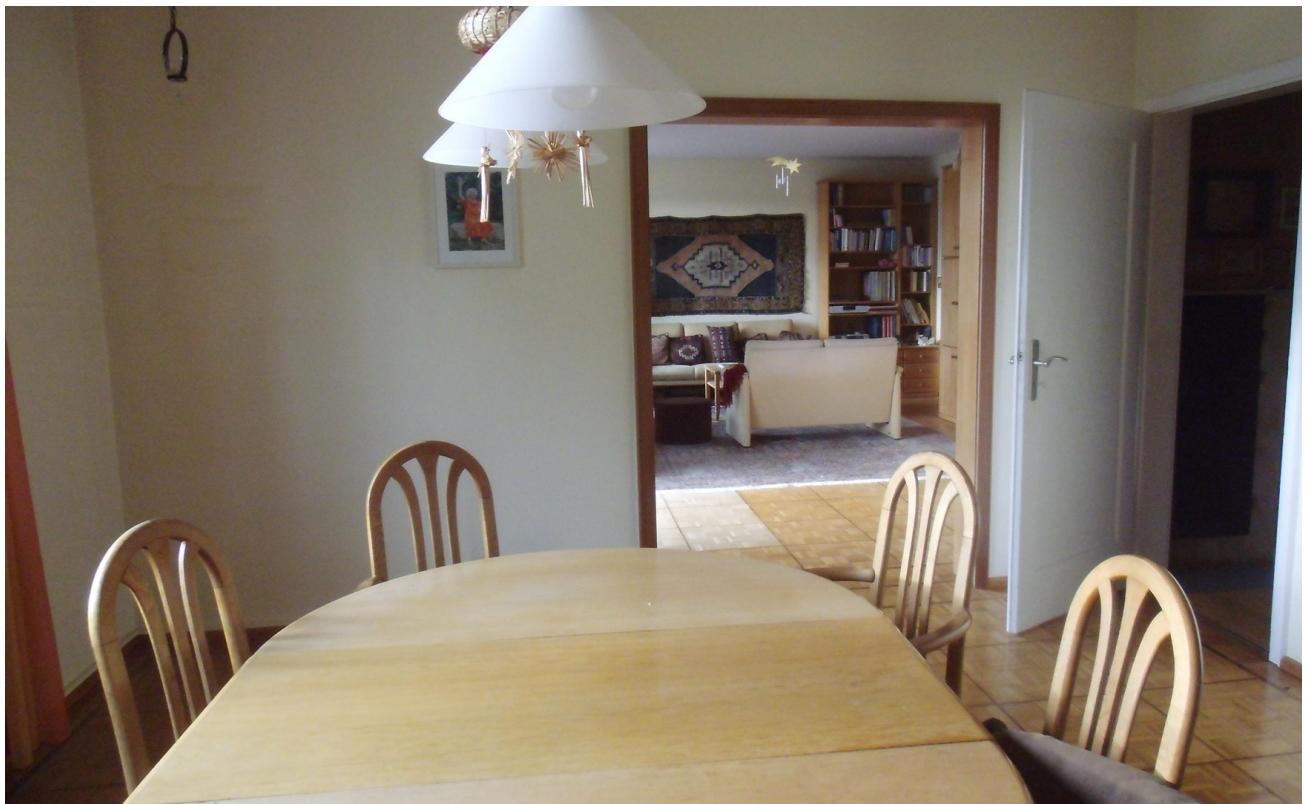


EG Wohnen Blick zum Esszimmer

# Exposé - Galerie

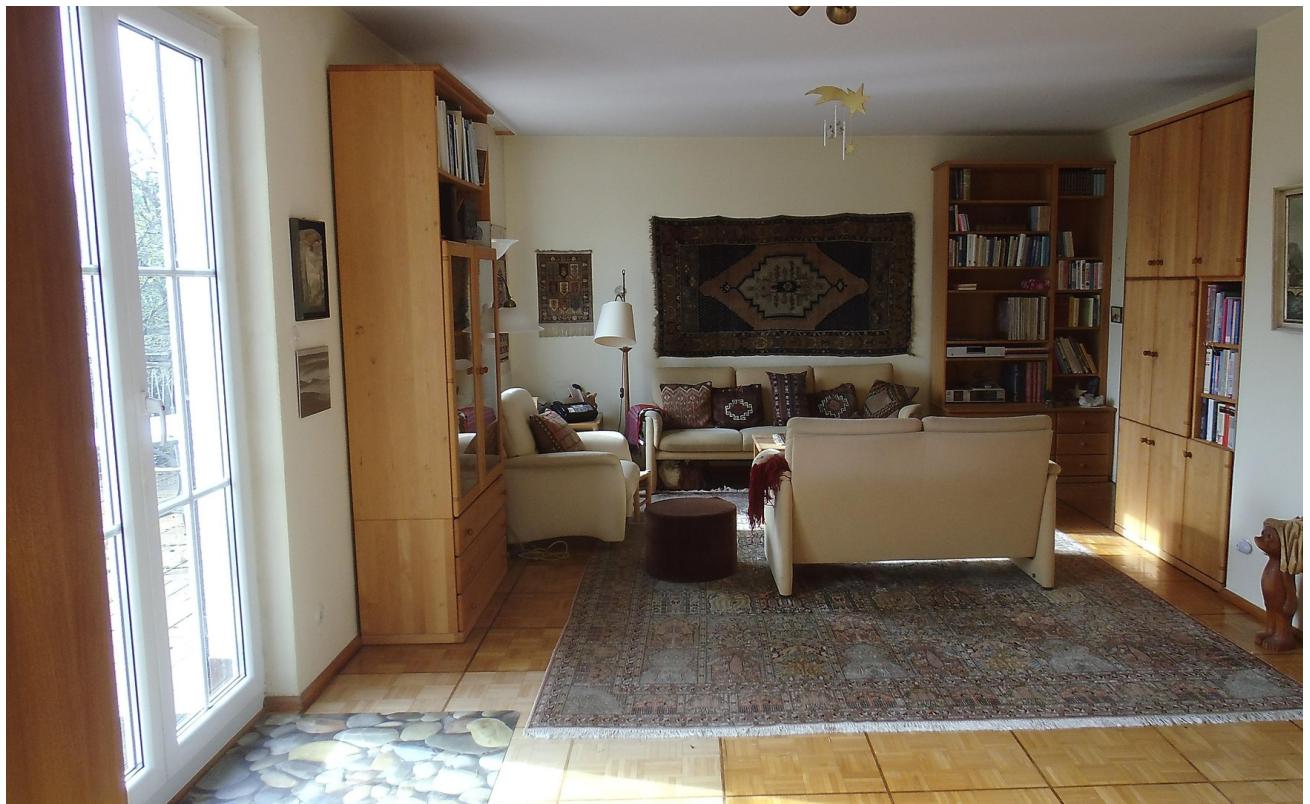


EG Wohnen, Esszimmer



EG Esszimmer Blick zum Wohnz.

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Küche-Blick vom Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Ausblick Balkon

# Exposé - Galerie



EG Ausblick Balkon

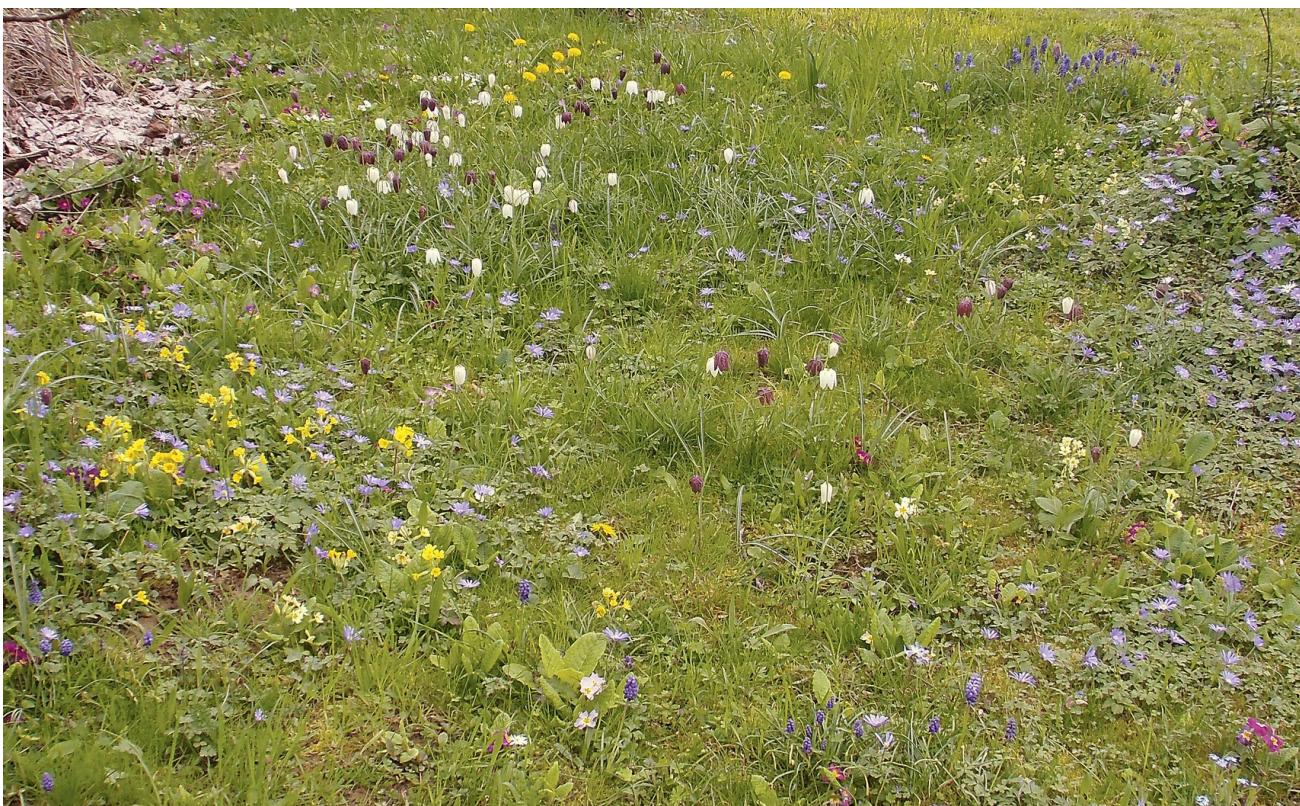


EG Ausblick Balkon

# Exposé - Galerie



Gartenblick von Terrasse GG



Blumenwiese

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss - 2.OG



Grundstück von oben

# Exposé - Galerie

## Gebäude

Hauptgebäude : Bj. 1957  
Fenster EG, 1. OG überwiegend 10/2009 erneuert  
übrige Fenster: Verbundfenster baujahrgemäß  
Dach zwischen den Sparren gedämmt  
Wände: Bims-Hohlblöcksteine 24/30 cm  
Anbau Gartengeschosss : Bj. 1993  
Niedrigenergiehausstandard

## Energieeffizienzklasse E

### Zentralheizung

NT-Erdgasheizung 2009 (kann derzeit unbegrenzt weiter betrieben werden)

## Ausstattung

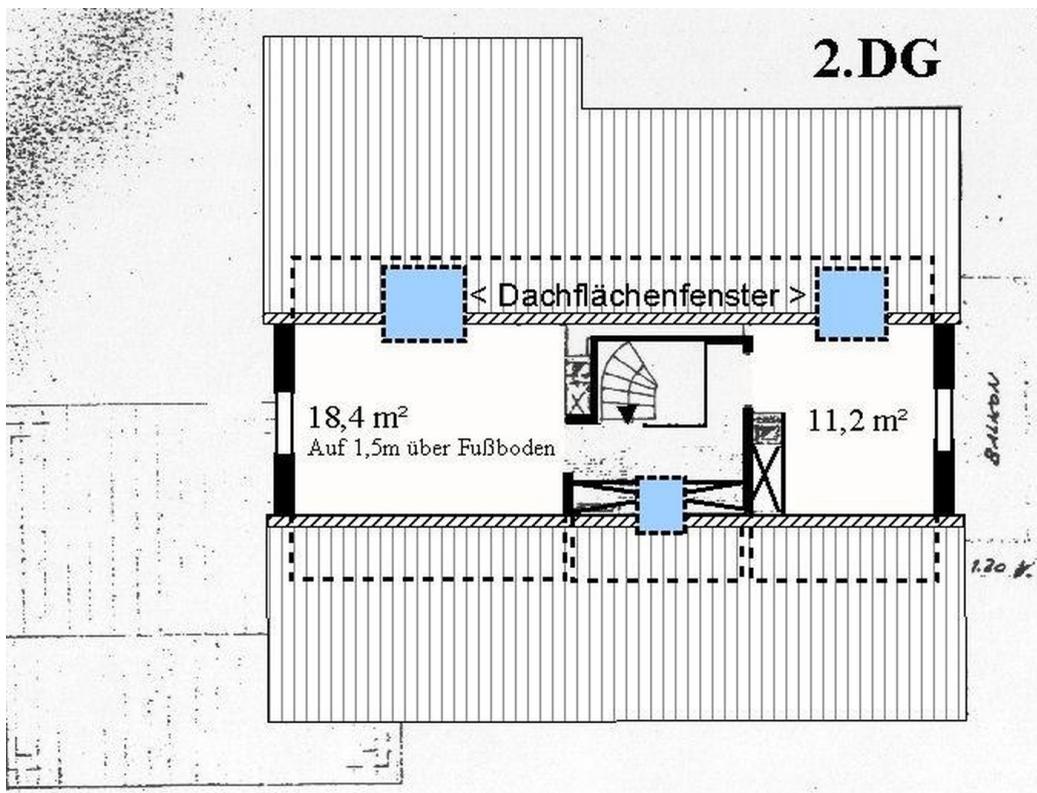
2 Garagen  
Sauna  
Regenwasserzisterne mit 3000 l + 1000 l  
Gartengerätehütte

## Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung WoFIV:

	Beheizt	Terrassen	Abstellräume
Gartengeschosss:	107,62 m <sup>2</sup>	49,44 m <sup>2</sup>	31,23 m <sup>2</sup> (ohne Keller, Heizung)
Erdgeschoss:	95,84 m <sup>2</sup>	24,00 m <sup>2</sup>	8,28 m <sup>2</sup> (ohne Garagen)
1.Obergeschoss:	89,05 m <sup>2</sup>	5,85 m <sup>2</sup>	-
<u>2.Obergeschoss:</u>	<u>33,86 m<sup>2</sup></u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Summe:	326,37 m <sup>2</sup>	+79,29 m <sup>2</sup> (½)	+39,46 m <sup>2</sup>
Summe:	366,02 m <sup>2</sup>		<b>405,48 m<sup>2</sup> nach WoFIV</b>

Wohnflächen

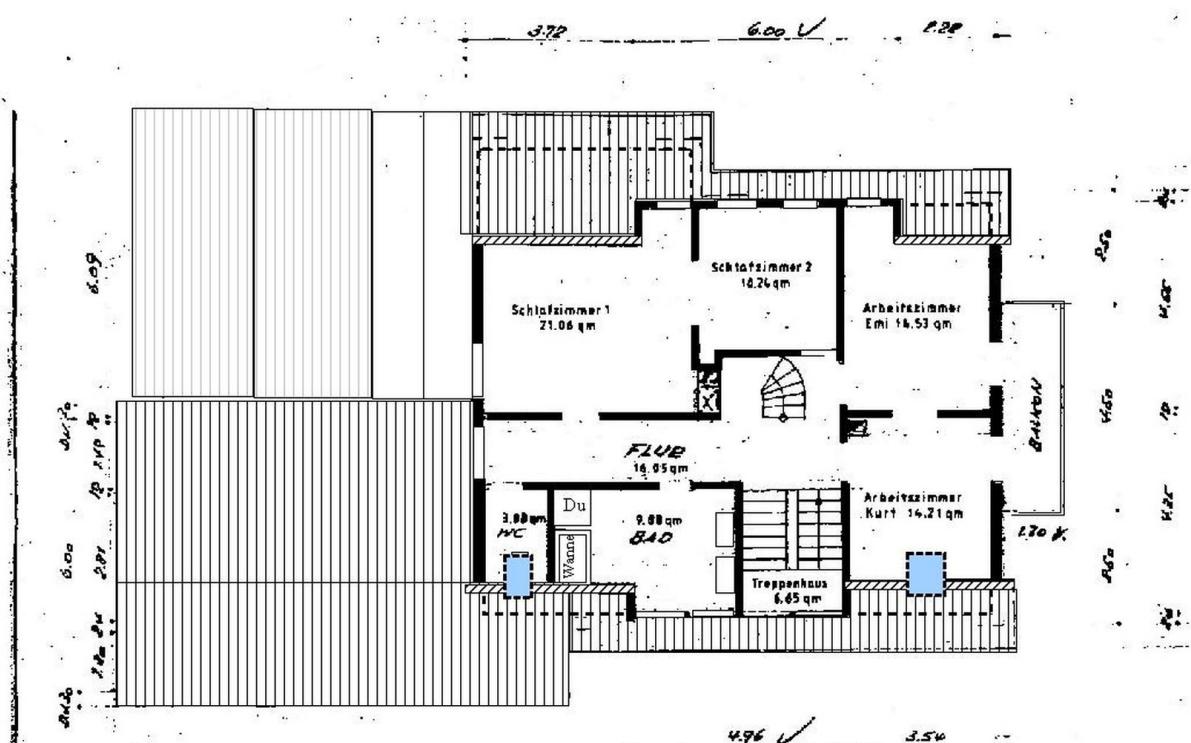
# Exposé - Grundrisse



2.DG

2. Dachgeschoss von Westen

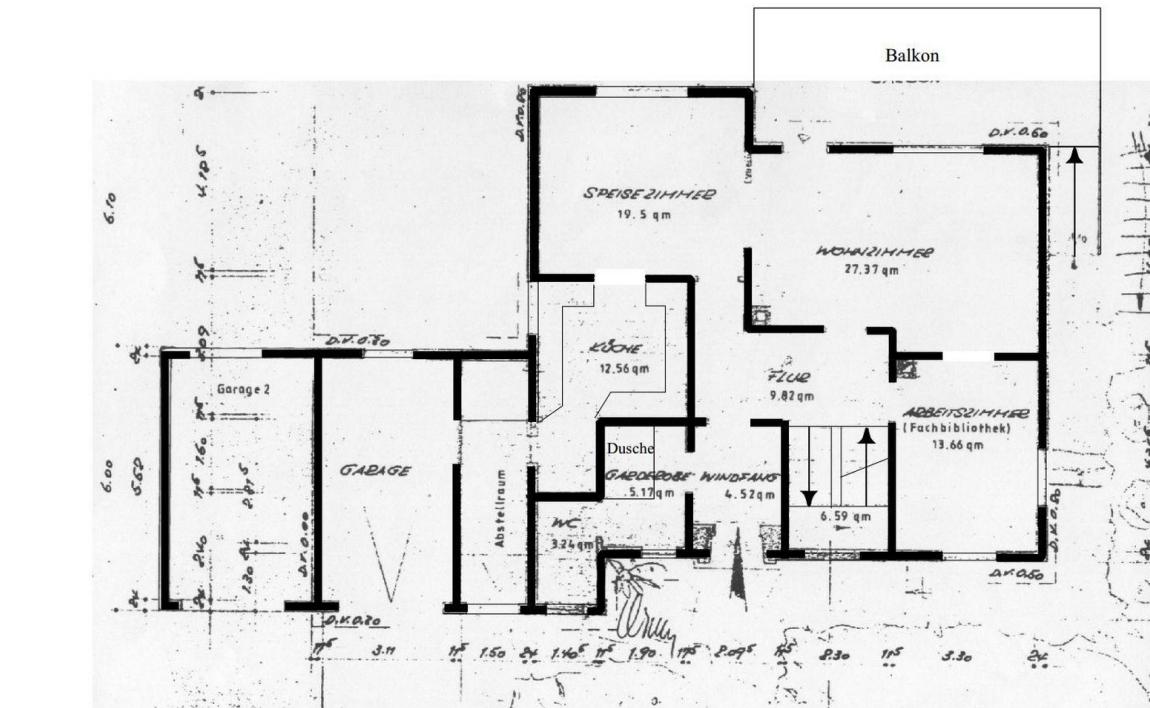
## 1.Obergeschoss von Westen



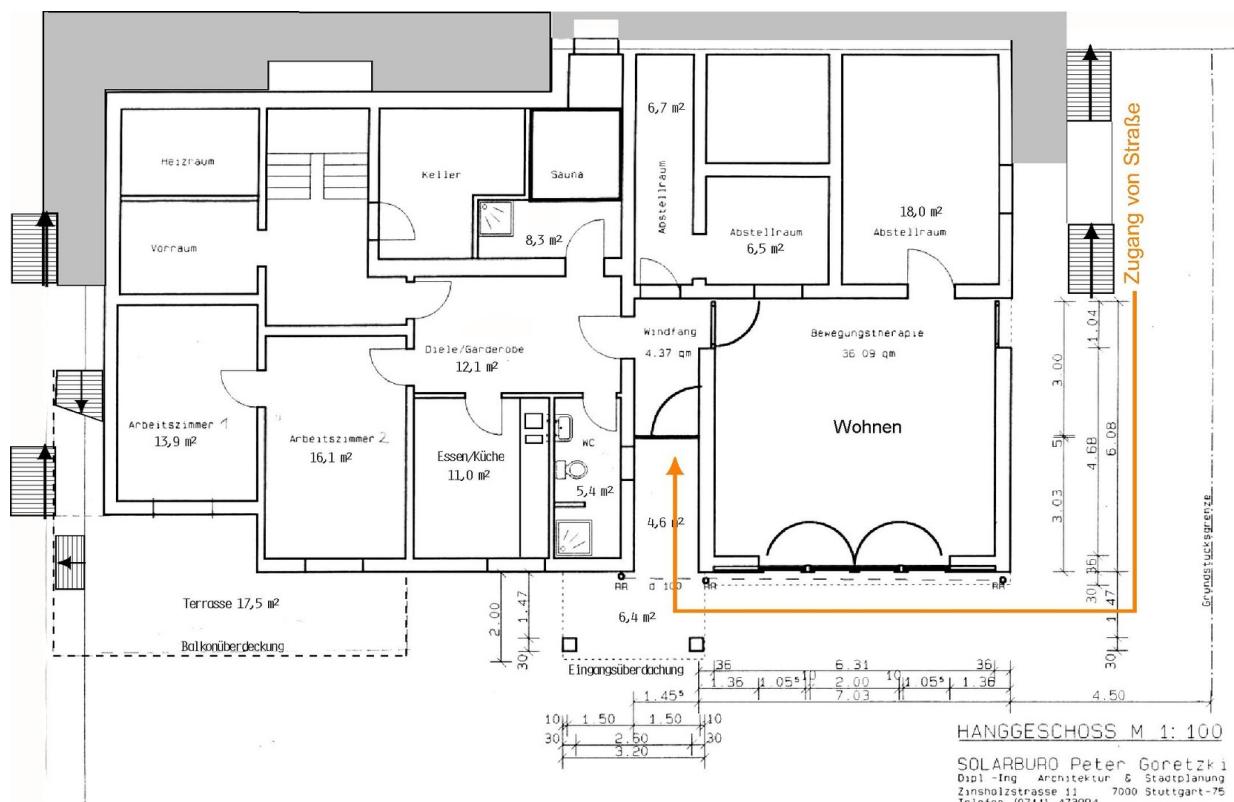
1. Dachgeschoss von Westen

# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss von Westen

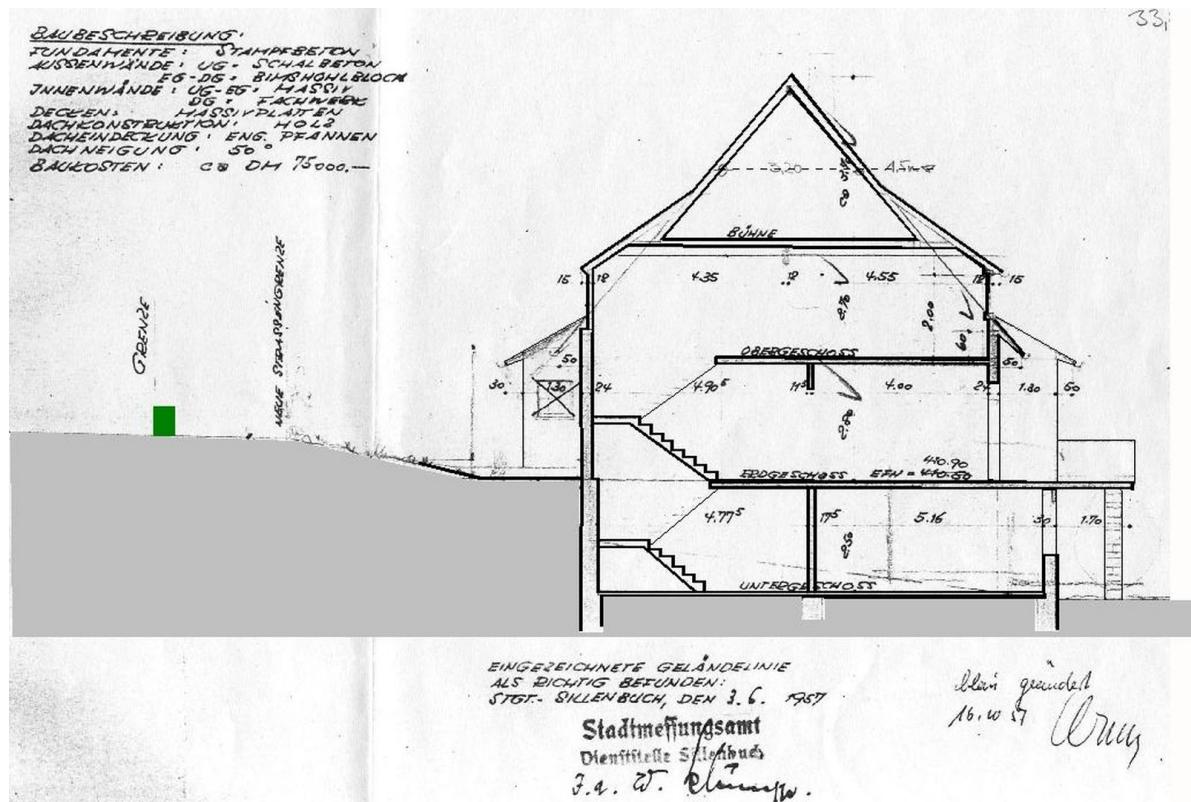


Erdgeschoss von Westen



Gartengeschoss von Osten

# Exposé - Grundrisse



## West-Ost-Schnitt



Quelle: LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)

# Exposé - Grundrisse

