

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 ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	9
Zimmer	12,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	326,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	64,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

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

insgesamt 326 m² beheizter Wohnfläche bzw. 405 m² nach WoFIV (siehe Bild) + 64 m² Nutzfläche.

Gartengeschoss (115m²) separat nutzbar mit eigenem Eingang, Sauna.

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

Grundstücksgröße: 1366 m² davon

- 711 m² Bauland (WGFZ: ca. 1,2-1,4, d.h. Bodenpreis zumindest 1,1 Mio.) zuzüglich
- 655 m² direkt anschließendes Gartenland mit Blumenwiese, Obstbäumen und Beerensträuchern. Gartenhütte. Regenwasserzisterne mit 3 m³ zur Bewässerung.
- zuzüglich 140m² 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 m²) 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 ($U_g = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$).

Dach: Dämmung zwischen den Sparren $U_d = 0,235 \text{ W/m}^2\text{K}$

=> keine Nachrüstpflicht nach GEG.

Außenwände:

- EG+OG Bimshohlblocksteine 24 cm $U = 1,14 \text{ W/m}^2\text{K}$;
 - UG Bimshohlblocksteine 30 cm $U = 0,95 \text{ W/m}^2\text{K}$;
 - Anbau: Porenziegel $U = 0,21 \text{ W/m}^2\text{K}$
- = 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 m²

Zimmer 2:.....16,1 m²

Ess-Küche:.....11,0 m²

Gartenzimmer.. 36,1 m²

Diele:.....12,1 m²

WC/Dusche:.....5,4 m²

Sauna/Dusche:..8,3 m²

Windfang:.....4,2 m²

Abstellraum:.....18,8 m²

Terrassen:.....49,5 m²

Keller 1:.....6,5 m²

Keller 2:.....6,7 m²

Keller 3:.....9,1 m²

Vorraum:..... 6,1 m²

Heizraum:.....5,7 m²

Treppe:.....11,4 m²

Erdgeschoss:

Speisezimmer:.19,5 m²

Wohnzimmer:.. 27,4 m²

Zimmer 3:.....13,7 m²

Küche:.....12,6 m²

Hauswirtschaft:.. 7,5 m²

Flur:.....9,8 m²

Treppe:.....6,6 m²

Windfang:.....4,5 m²

Dusche:..... 5,2 m²

WC:.....3,2 m²

Balkon:.....24,0 m²

1.OG

Zimmer 4:.....21,1 m²

Zimmer 5:.....10,3 m²

Zimmer 6:.....14,5 m²
Zimmer 7:.....14,2 m²
Flur:.....16,1 m²
Treppe:.....6,6 m²
Bad/Dusche:.....9,9 m²
WC:.....3,1 m²
Balkon:.....5,9 m²
2.OG (voll ausgebaut)
Zimmer 8:.....18,4 m²
Zimmer 9:.....11,2 m²
Flur:.....6,0 m²

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 erholsamen Spaziergängen ein.

Schrägluftbilder einsehbar:

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/(m²a)
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-Hohlblocksteine 24/30 cm
Anbau Gartengeschoß : Bj. 1993
Niedrigenergiehausstandard

Energieeffizienzklasse E

Zentralheizung

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

Ausstattung

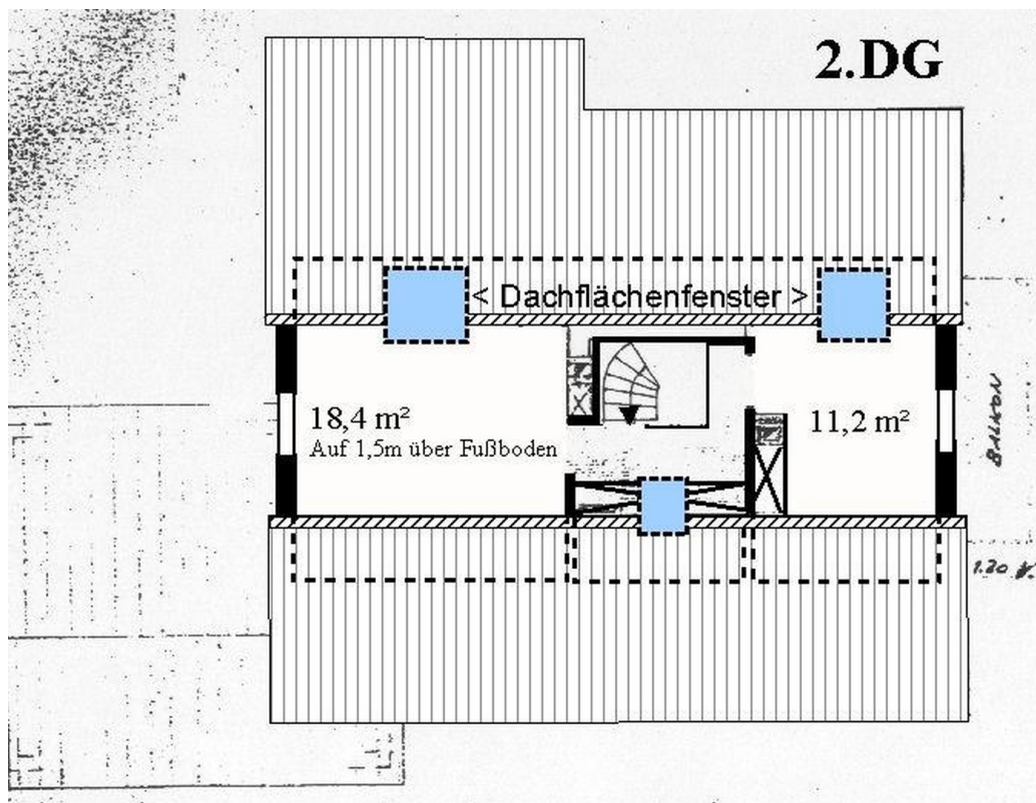
2 Garagen
Sauna
Regenwasserzisterne mit 3000 l + 1000 l
Gartengerätehütte

Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung WoFIV:

	Beheizt	Terrassen	Abstellräume
Gartengeschoß:	107,62 m ²	49,44 m ²	31,23 m ² (ohne Keller, Heizung)
Erdgeschoß:	95,84 m ²	24,00 m ²	8,28 m ² (ohne Garagen)
1.Obergeschoß:	89,05 m ²	5,85 m ²	-
2.Obergeschoß:	33,86 m ²	-	-
Summe:	326,37 m ²	+79,29 m ² (½)	+39,46 m ²
Summe:		366,02 m ²	405,48 m² nach WoFIV

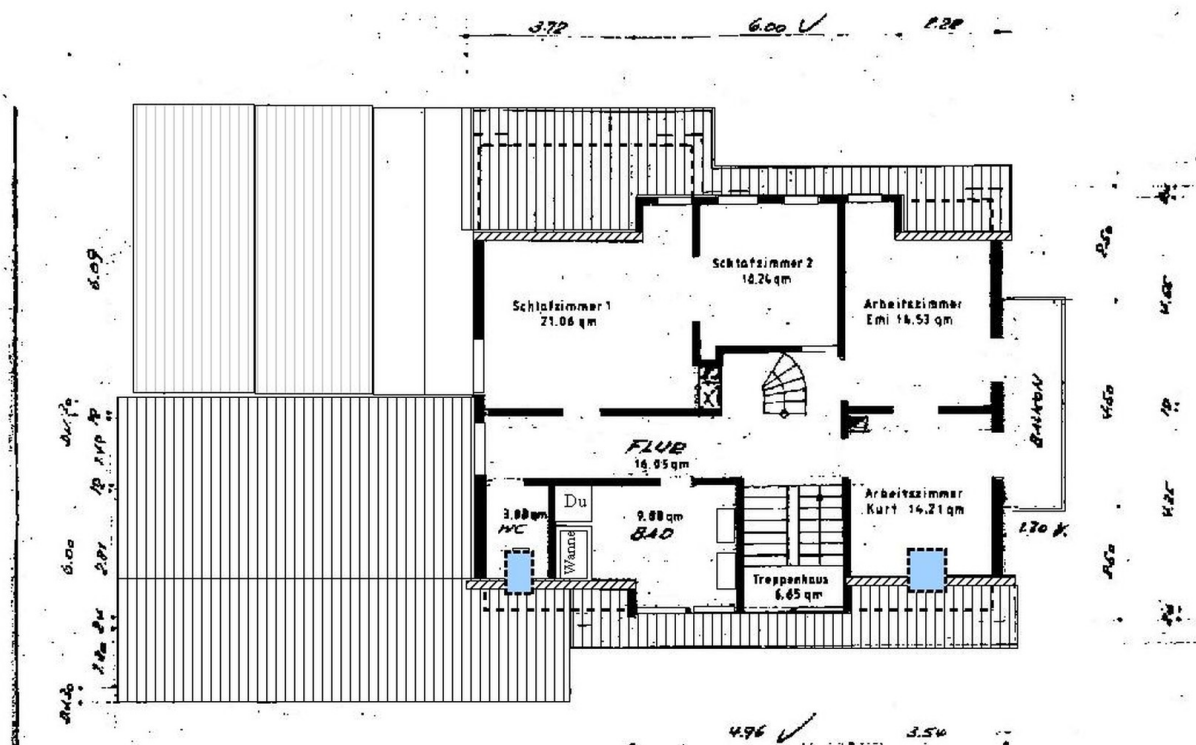
Wohnflaechen

Exposé - Grundrisse



2.Dachgeschoss von Westen

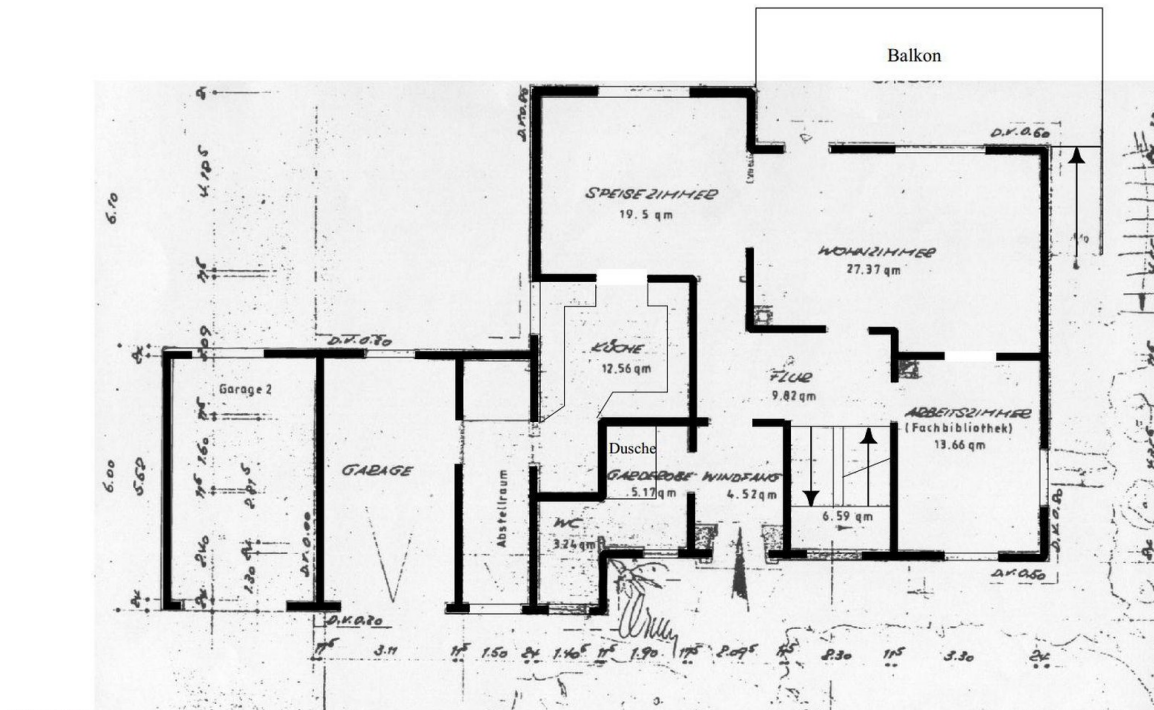
1.Obergeschoss von Westen



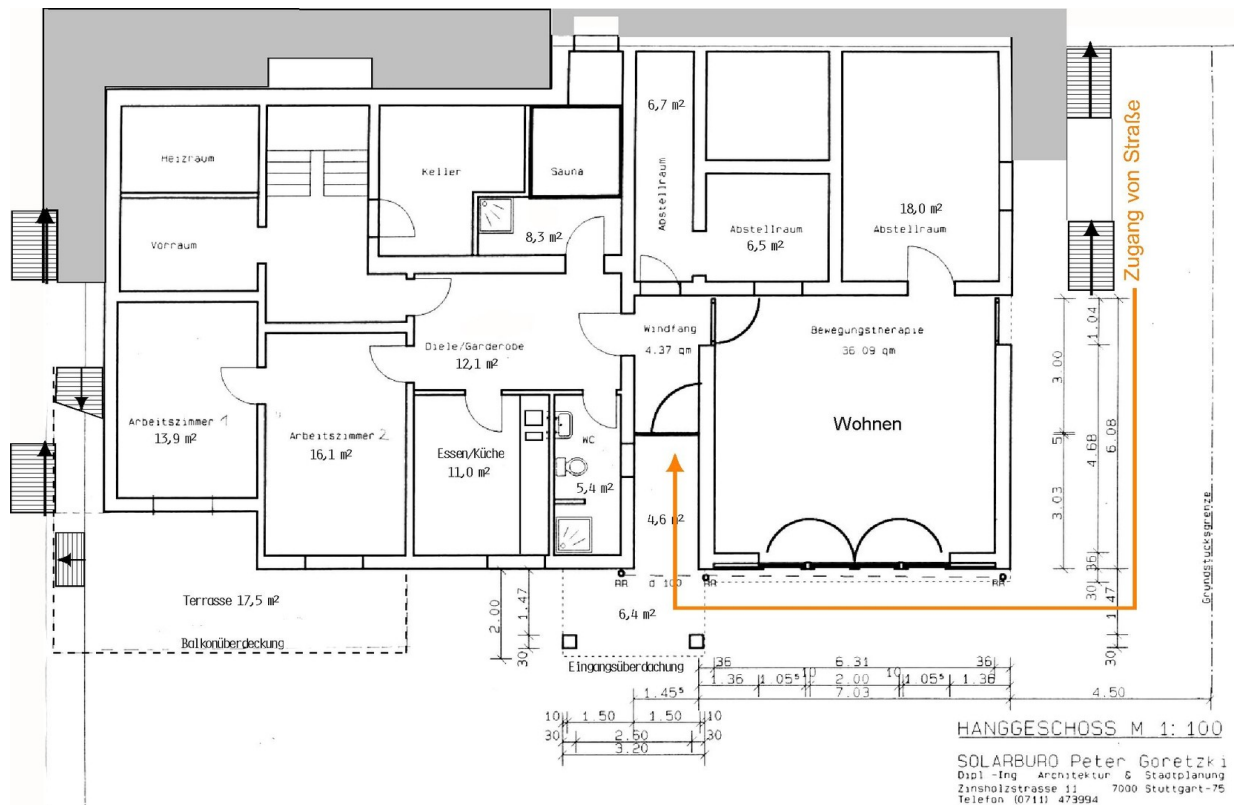
1. Dachgeschoss von Westen

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss von Westen

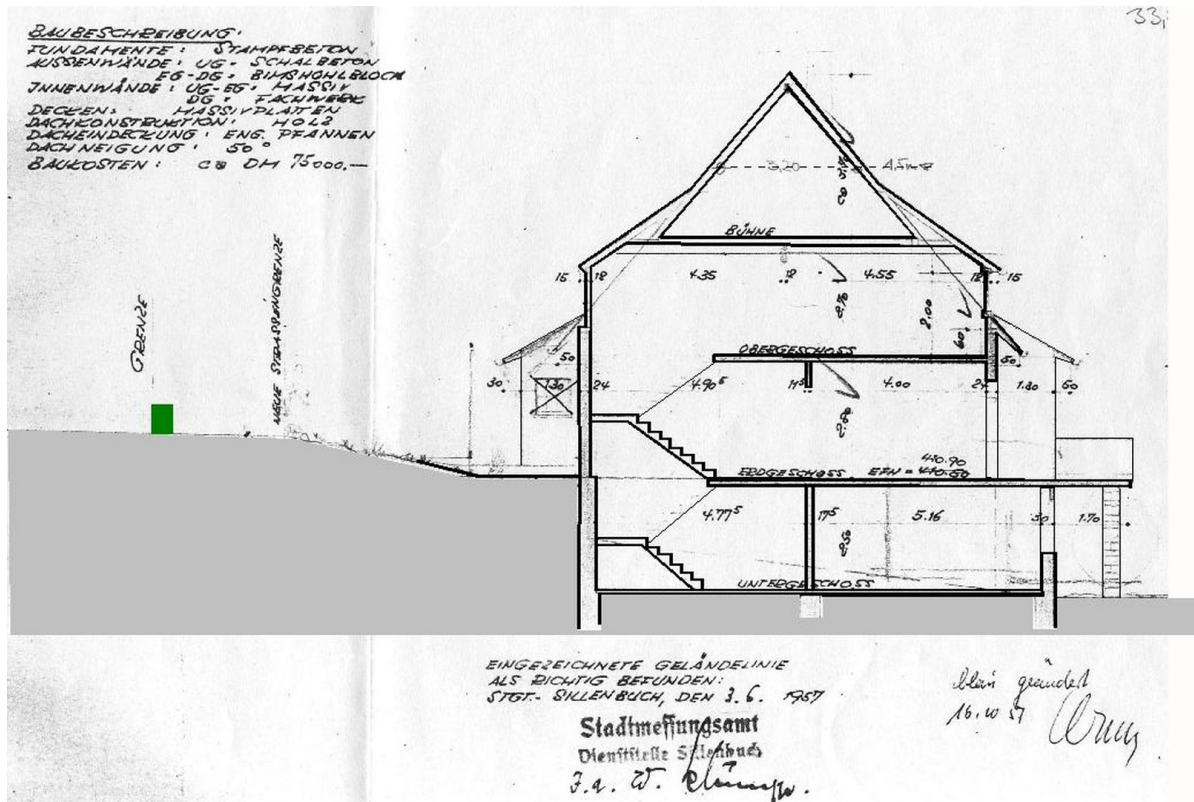


Erdgeschoss von Westen



Gartengeschoss von Osten

Exposé - Grundrisse



West-Ost-Schnitt



Quelle: LGL, www.lgl-bw.de

Exposé - Grundrisse



Quelle: LGL, www.lgl-bw.de