

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Stuttgart

**Gepflegte Doppelhaushälfte in zentraler Lage – Nähe Schwabengalerie, ideal für Paare oder Expats**



Objekt-Nr. OM-403765

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
E. Y.

70563 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1869	Mietsicherheit	3.600 €
Grundstücksfläche	71,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	128,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Stuttgart-Vaihingen bietet auf ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei Etagen ein helles, großzügiges Zuhause – ideal für Paare, kleine Familien oder Expats.

Das Haus überzeugt durch seine zentrale Lage, gute Raumaufteilung und helle, freundliche Zimmer. Insgesamt stehen 5 Zimmer zur Verfügung, davon 3 Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss, das sich hervorragend als Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.

Die Immobilie ist beim US Housing Office Stuttgart registriert und wurde bisher regelmäßig an amerikanische Mieter vermietet. Der Mietprozess für Expats ist daher unkompliziert und erprobt.

Das Haus befindet sich in gepflegtem Zustand und bietet dank Keller, Dachboden und zusätzlichem Außen-Abstellraum ausreichend Stauraum.

Beheizt wird das Haus über eine elektrische Nachtspeicherheizung.

Strom und Wasser werden vom Mieter direkt mit dem Energieversorger abgerechnet.

Je nach individuellem Nutzungsverhalten sollten für die Heizung Stromkosten einkalkuliert werden.

Kleine Haustiere sind nach Absprache erlaubt.

---

This well-maintained semi-detached house in Stuttgart-Vaihingen offers approx. 128 sqm of living space on three levels – bright, spacious and ideal for couples, small families, or expats.

The property features a practical layout with 5 rooms, including 3 bedrooms, a spacious living room, and an additional ground-floor room that can be used as a guest room or office.

The property is registered with the US Housing Office Stuttgart and has been rented to American tenants for many years, ensuring an easy and familiar leasing process for expats.

It is in excellent condition and offers generous storage space with a cellar, attic, and external storage room.

Heating is provided by an electric night-storage system.

Electricity and water are paid directly by the tenant to the utility provider.

Depending on individual usage, tenants should expect electricity costs for heating.

Small pets are allowed upon agreement.

## Ausstattung

- Ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche / 128 sqm living space
- 5 Zimmer / rooms, davon 3 Schlafzimmer / bedrooms
- 2 Bäder / bathrooms (1 Vollbad mit Wanne / full bath with tub, 1 Duschbad / shower bath)
- Einbauküche / fitted kitchen mit Herd, Ofen und Kühlschrank / with stove, oven and fridge
- Verglaste Loggia / enclosed porch im 1. Obergeschoss / on first floor
- Elektrische Nachtspeicherheizung / electric night-storage heating (tenant contracts electricity directly)
- Tiefgaragenstellplatz / underground parking space (optional 100 €/month, ≈ 1.5 blocks away)

- Keller- und Dachbodenabteil / cellar and attic storage
- SAT-TV & High-Speed-Internet available
- Kleine Haustiere erlaubt / small pets allowed

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

WICHTIG: Besichtigungen werden ausschließlich an Interessenten vergeben, die vollständige Angaben zu ihrer Person (Beruf, Einkommen, Haushaltsgröße, Mietbeginn) machen und eine aktuelle SCHUFA-Auskunft vorlegen können.

Nur ernsthafte und vollständig ausgefüllte Anfragen werden berücksichtigt.

-----

Viewings will only be arranged for applicants who provide complete personal details (employment, income, household size, desired move-in date) and can present a recent credit report (SCHUFA or equivalent).

Only serious and complete inquiries will be considered.

## Lage

Die Doppelhaushälfte liegt in zentraler Lage von Stuttgart-Vaihingen, nur wenige Gehminuten von der Schwabengalerie entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte und der S-Bahnhof Vaihingen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an die B14, A8 und A81 ist ausgezeichnet.

Zur Patch Barracks gelangt man in ca. 15 Minuten zu Fuß oder 5 Minuten mit dem Fahrrad, zur Kelley Barracks in etwa 10 Minuten mit dem Auto.

Das Freibad Vaihingen sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote sind nur wenige Blocks entfernt.

Trotz der Lage an der Hauptstraße bietet das Haus durch moderne Fenster eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre.

—

The house is located in central Stuttgart-Vaihingen, just a few minutes' walk from the Schwabengalerie mall.

Shops, cafés, restaurants, doctors, and the Vaihingen S-Bahn station are all within walking distance, with excellent connections to B14, A8, and A81.

Patch Barracks can be reached in about 15 minutes on foot or 5 minutes by bicycle, and Kelley Barracks in around 10 minutes by car.

The Vaihingen indoor/outdoor swimming pool and other leisure activities are only a few blocks away.

Despite being on the main street, modern insulated windows ensure a quiet and comfortable living atmosphere.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	191,45 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



1.OG Flur

# Exposé - Galerie



1.OG Wohnzimmer



1.OG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



1.OG Wohnzimmer



1.OG Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



1.OG Schlafzimmer



1.OG Küche

# Exposé - Galerie



1.OG Küche



1.OG Wintergarten



# Exposé - Galerie



1.OG Bad



EG Büro/ Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

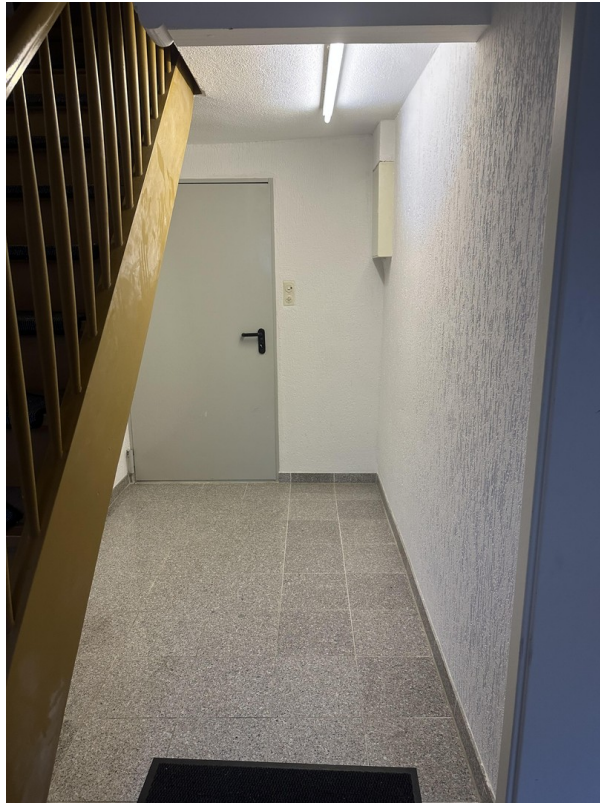


EG Büro/ Schlafzimmer



EG Eingang

# Exposé - Galerie



EG Flur



2. OG 1. Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



2. OG 1. Schlafzimmer



2. OG 1. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



2. OG 2. Schlafzimmer



2. OG Badezimmer



# Exposé - Galerie



2. OG Badezimmer



2. OG Flur

# Exposé - Galerie



Dachboden



Keller