

# Exposé

## Maisonette in Stuttgart

### Sanierte 5 Zimmer Maisonette Wohnung mit Weitblick



Objekt-Nr. OM-429508

#### Maisonette

Verkauf: **524.000 €**

Ansprechpartner:  
Philipp Staub

Mähdachstraße 8  
70499 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1966	Hausgeld mtl.	395 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	107,48 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	16,85 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Garagen	2
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das im Jahr 1966 errichtete Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand. Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich instand gehalten, sodass aktuell kein Sanierungsstau besteht. Die Öl-Zentralheizung wurde bereits vorausschauend durch eine Solarthermie ergänzt.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.102 m<sup>2</sup>. Die weitläufige Außenfläche verleiht dem Objekt eine angenehme Großzügigkeit, schafft Abstand zur Nachbarbebauung und trägt maßgeblich zur ruhigen und offenen Wohnatmosphäre bei.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit besonderem Charme. Großzügige Fensterflächen sorgen auf beiden Ebenen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Ein weiterer Pluspunkt ist der Weitblick über die Mähdachwiese bis hin zum Schloss Solitude.

Im Jahr 2016 wurde die Wohnung umfassend saniert. In diesem Zuge wurde die Elektrik vollständig erneuert, die Bäder modern und zeitlos gestaltet sowie sämtliche Zimmer mit hochwertigen Bodenbelägen ausgestattet.

Kleinere Reparaturen wurden in 2026 durchgeführt wodurch sich die Wohnung in einem gepflegten, bezugsfertigen Zustand befindet.

Man gelangt in die Wohnung über das 2. Obergeschoss oder das Dachgeschoss. Die beiden Wohnungstüren wurden im Zuge der Sanierung 2016 durch hochwertige Schallschutztüren ersetzt.

Der einladende Flur im 2. OG bietet eine praktische Nische für eine Garderobe sowie einen maßgefertigten Einbauschrank, der neben der integrierten Elektrik zusätzlichen Stauraum schafft.

Die separate Küche verfügt über einen eigenen kleinen Nordbalkon – dieser lädt sowohl zu einem morgendlichen Kaffee im Grünen als auch als kühler Rückzugsort an heißen Sommertagen ein. Die hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und lässt sich nach Belieben umgestalten (wir haben auf einer Seite eine Bar integriert, hier lässt sich alternativ aber auch 2 Meter Küchenschrank mit großer Arbeitsfläche installieren).

Außerdem befindet sich auf dieser Ebene ein großzügiges Wohnzimmer sowie eines der möglichen Schlafzimmer mit Zugang zum großen Südbalkon. Nach Norden ausgerichtet befindet sich der dritte Raum des 2.OG, der sich perfekt als Büro oder Kinderzimmer eignet. Ein Gäste-WC mit indirektem Tageslicht sowie ein Tageslichtbad mit großer Dusche vervollständigen die Räume auf dieser Ebene.

Über eine elegante Wendeltreppe gelangt man in das Dachgeschoss. Hier eröffnet sich ein weiteres großzügiges Zimmer, das sich flexibel als Homeoffice, Spielzimmer oder Rückzugsbereich nutzen lässt. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres mögliches Schlafzimmer und ein großes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche. Die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind in diesem Bad bereits vorhanden. Optional besteht zudem die Möglichkeit, das Bad um eine Eckbadewanne zu ergänzen und so eine kleine Wellness-Oase zu schaffen.

Im Untergeschoss gibt es die Möglichkeit eine Waschmaschine und Trockner zu stellen. Außerdem gibt es einen separaten Trockenraum.

Zusätzlich gehört zu der Wohnung ein großzügiger Kellerraum.

## Ausstattung

Die hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräte ist im Kaufpreis enthalten.

In dem Hausgeld sind bereits die monatlichen Rücklagen sowie ein Rundum-sorglos-Paket mit Treppenhaus-Reinigung, Winterdienst und Grünpflege enthalten.

Zwei abschließbare Einzelgaragen können für je 20.000€ erworben werden.

**Fußboden:**  
Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in begehrter und angenehm ruhiger Wohnlage im Stadtbezirk Stuttgart-Weilimdorf. Die Mähdachstraße steht für ein gepflegtes, gewachsenes Wohnumfeld mit viel Grün, angenehmer Nachbarschaft und einer entspannten Atmosphäre – ideal für alle, die stadtnah wohnen und dennoch Ruhe genießen möchten.

Weilimdorf zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen im Nordwesten Stuttgarts. Hier verbindet sich urbaner Komfort mit hoher Lebensqualität. Das charmante Ortszentrum bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants. Ärzte, Apotheken, Banken sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die U-Bahnlinie U6 ab Weilimdorf Löwen-Markt erreicht man die Stuttgarter Innenstadt schnell und bequem. Zusätzlich besteht eine sehr gute Anbindung an das S-Bahn-Netz von der Haltestelle Korntal aus. Damit profitieren Berufspendler ebenso wie Freizeitaktive von maximaler Flexibilität. Auch die Autobahnen A81 und A8 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Ein besonderes Highlight bei dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Feldern, Wiesen und Waldgebieten. Ob morgendlicher Jogginglauf, entspannter Spaziergang oder Fahrradtour – die Natur beginnt praktisch vor der Haustür und schafft einen idealen Ausgleich zum Alltag.

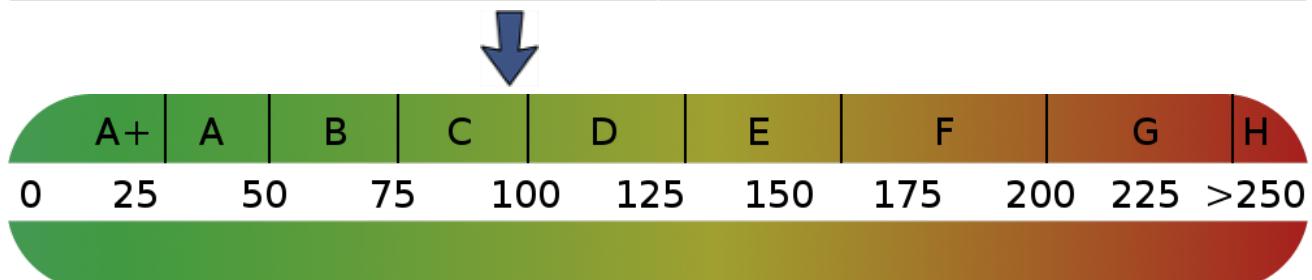
Familien schätzen die ausgezeichnete Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und zahlreichen Sport- und Freizeitangeboten. Gleichzeitig ist die Umgebung geprägt von einer wertstabilen, gepflegten Bebauung, die für eine nachhaltige Wohnqualität steht.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	97,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



2.OG: Küche

# Exposé - Galerie



2.OG: Küche



2.OG: Ausblick Nordbalkon

# Exposé - Galerie



2.OG: Wohnzimmer



2.OG: Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



2.OG: Schlafzimmer



2.OG: Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



2.OG: Südbalkon



2.OG: Kinderzimmer / Büro

# Exposé - Galerie



2. OG: Gäste-WC



2. OG: Gäste-WC

# Exposé - Galerie



2. OG: Tageslichtbad



2. OG: Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



2. OG: Flur mit Wendeltreppe



DG: Offener Raum

# Exposé - Galerie

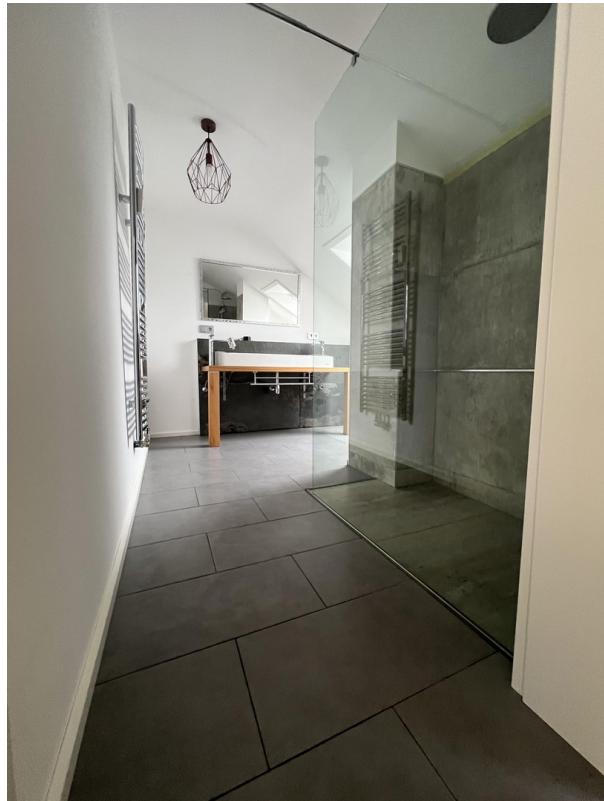


DG: Offener Raum



DG: Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



DG: Großes Tageslichtbad



DG: Großes Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



DG: Großes Tageslichtbad



Hausansicht Südseite

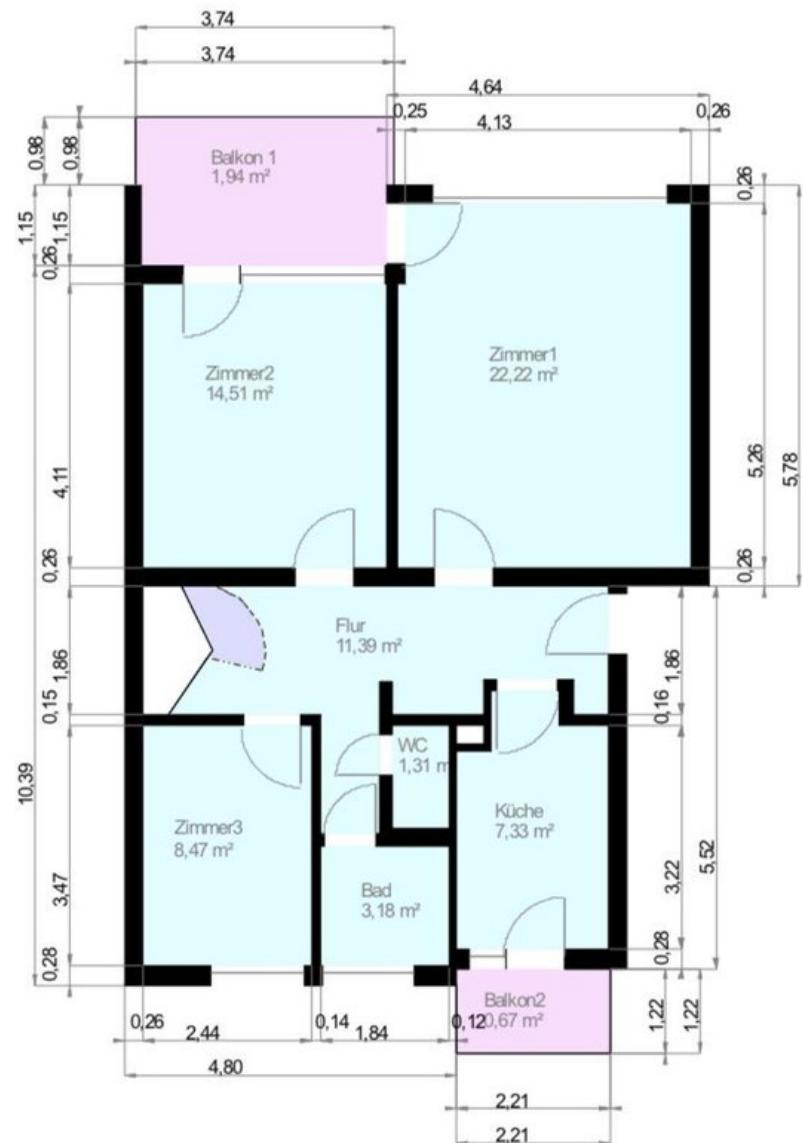
# Exposé - Galerie



Garagen

# Exposé - Grundrisse

Lage der Wohnung: 2. OG und DG links



## 2 m Höhenlinie

Maßstab 1 : 100  
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m

Wohnfläche 100%

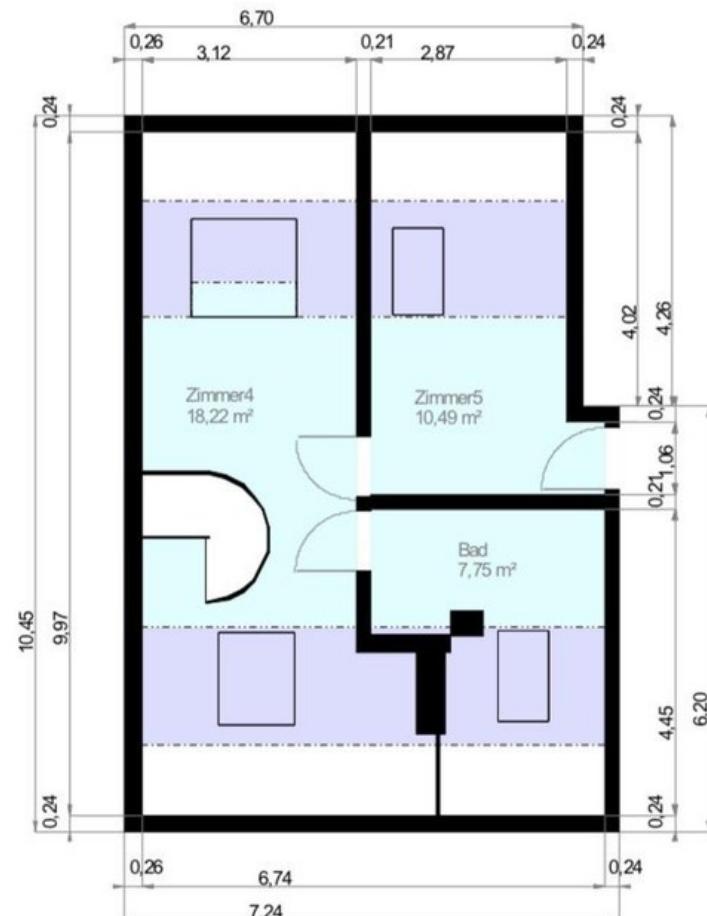
Wohnfläche 50%

Wohnfläche 25%

## Grundriss 2.OG

# Exposé - Grundrisse

Lage der Wohnung: 2. OG und DG links



----- 1 m Höhenlinie  
----- 2 m Höhenlinie

Maßstab 1:100  
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m

Wohnfläche 100%

Wohnfläche 50%

Wohnfläche 25%

Grundriss DG