

Exposé

Doppelhaushälfte in Stuttgart

Mehrgenerationenhaus mit großem Garten in Stuttgart-Weilimdorf



Objekt-Nr. OM-431193

Doppelhaushälfte

Verkauf: **598.000 €**

Ansprechpartner:
Nicole Hagenauer

70499 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1952	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	442,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	177,00 m²	Badezimmer	3
Nutzfläche	100,00 m²	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese im Jahr 1952 erbaute Doppelhaushälfte mit ca. 177 m² Wohnfläche befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in familienfreundlicher Lage. Mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten, einem großzügigen Garten und flexibler Raumaufteilung bietet das Haus vielfältige Möglichkeiten - sei es für eine große Familie, mehrere Generationen oder zur teilweisen Vermietung.

Ca. 177 m² Wohnfläche auf drei Etagen (EG, OG, DG)

Erdgeschoss ca. 64 qm: 2 Zimmer, Küche, Bad, Kaminofen, Zugang zur großen Terrasse und in den Garten

Obergeschoss ca. 62 qm: 3 Zimmer, Küche, Tageslichtbad, eigener Balkon

Dachgeschoss ca. 50 qm: 3 Zimmer, Küche, Tageslichtbad

Großes Grundstück mit Garten vor und hinter dem Haus, Teich, Gemüsebeete und viel Platz für Kinder, Tiere oder Erholung. Voll unterkellert mit viel Stauraum, Werkstatt- oder Hobbyraum möglich.

Zisterne zur Regenwassernutzung

Beheizung über Gaseinzelöfen (Bestandsöfen), zusätzlich Kaminofen im EG

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungs- / sanierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere das Dach sollte überprüft bzw. erneuert / isoliert werden, ebenso bietet das Heizsystem (Gaseinzelöfen in WZ, SZ)

Modernisierungspotenzial. Die solide Bauweise und der großzügige Garten (vor und hinter dem Haus) machen das Objekt dennoch zu einer attraktiven Gelegenheit - besonders für Familien, Tierhalter oder Menschen mit handwerklichem Geschick.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Kamin

Lage

Die Stadtbahnhaltestellen der Linien U6 und U16 sind fußläufig bequem erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Stuttgarter Innenstadt -ca. 15 Minuten Zum Stuttgarter Zentrum. Auch die Autobahnanschlüsse Richtung Heilbronn und Karlsruhe sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Weilimdorf bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Kitas sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der beliebte Wochenmarkt sowie die Stadtteilbücherei unterstreichen die familienfreundliche Infrastruktur. Für Freizeit und Erholung sorgen gleich zwei nahegelegene Naherholungsgebiete:

Das Lindental mit dem idyllischen Lindenbach, einem kleinen See sowie gut ausgebauten Rad- und Spazierwegen, und der Fasanengarten, der mit seinen weitläufigen Grünflächen zum Entspannen einlädt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

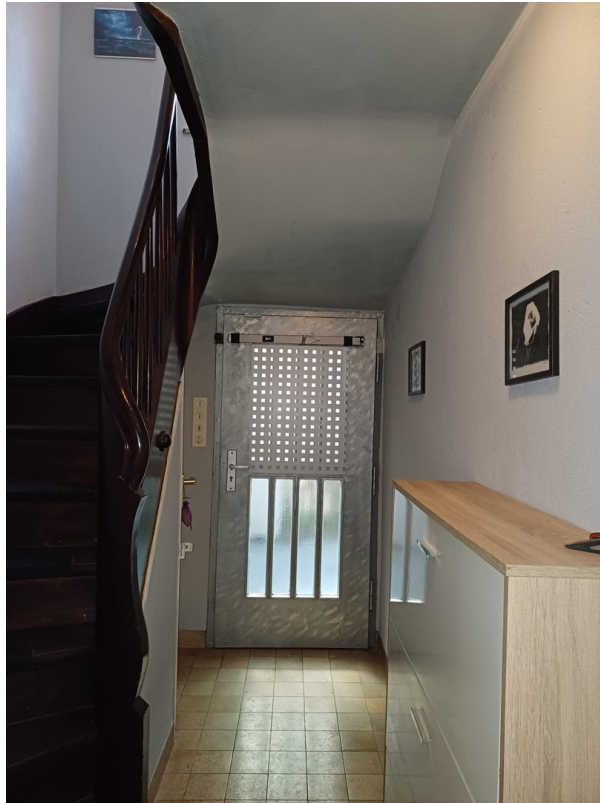
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	445,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Hausflur Eingang



EG Flur

Exposé - Galerie



EG Badezimmer



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



OG Flur



OG Badezimmer

Exposé - Galerie



OG Küche



OG Küche

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



DG Flur



DG Badezimmer

Exposé - Galerie



DG Badezimmer



DG Küche

Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer



DG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer



DG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer



DG Zimmer

Exposé - Galerie



DG Zimmer



Garten vorne



Garten vorne

Exposé - Galerie



Garten vorne

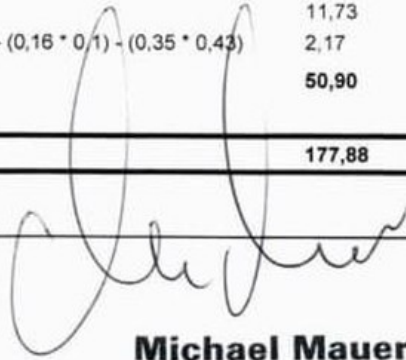
Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung

Adresse: Edenkobener Straße 17, 70499 Stuttgart

Ersteller: Architekturbüro Michael Mauer

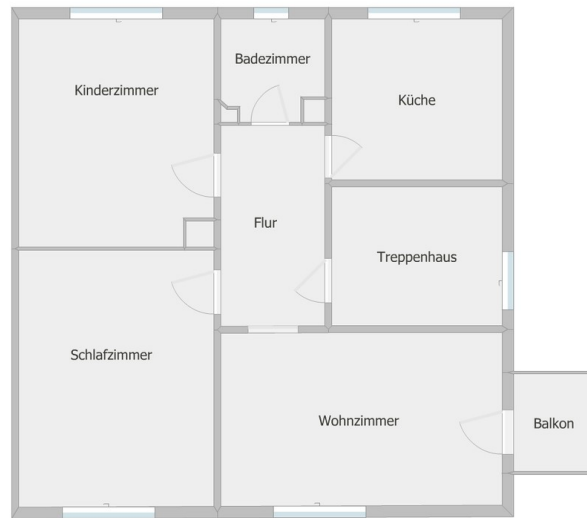
GESCHOSS	BEZEICHNUNG	ABMESSUNGEN	WOHNFLÄCHE (m²)
EG	Wohnzimmer	4,75 * 3,47	16,48
	Schlafzimmer	3,39 * 4,42	14,98
	Kinderzimmer	(3,41 * 3,95) - (0,46 * 0,46)	13,26
	Bad	(1,78 * 1,72) - (0,37 * 0,4) - (0,37 * 0,62) - ((0,2 * 0,15) / 2)	2,67
	Flur	2,95 * 1,74	5,13
	Küche	2,88 * 2,71	7,80
	Terrasse	((2,34 * 1,2) + ((0,96 * 0,21) * 2) + (1,2 * 0,64) + (2,88 * 4,9)) / 4	4,52
	Summe EG		64,85
OG	Wohnzimmer	4,78 * 3,48	16,63
	Schlafzimmer	3,36 * 4,41	14,82
	Kinderzimmer	(3,95 * 3,3) - (0,45 * 0,46)	12,83
	Bad	(1,62 * 1,75) - (0,38 * 0,6) - ((0,25 * 0,25) / 2) - (0,31 * 0,39)	2,45
	Flur	2,95 * 1,75	5,16
	Küche	2,9 * 2,75	7,98
	Balkon	(3,19 * 1,41) / 2	2,25
	Summe OG		62,12
DG	Wohnzimmer	(4,75 * 3,01) - (0,75 * 1,69)	13,03
	Flur	2,89 * 1,75	5,06
	Schlafzimmer	4 * 3,44	13,76
	Küche	(2,85 * 2,33) - (0,8 * 1,86)	5,15
	Kinderzimmer	(3,45 * 3,45) - (0,5 * 0,35)	11,73
	Bad	(1,69 * 1,46) - ((0,15 * 1,69) / 2) - (0,16 * 0,1) - (0,35 * 0,43)	2,17
	Summe DG		50,90
Wohnfläche insgesamt			177,88
Aufgestellt am 31.03.2025			



Michael Mauer
Dipl.-Ing., Freier Architekt

Metzgergasse 2
72070 Tübingen
Tel.: 07071/45045

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

