

# Exposé

## Reihenendhaus in Stuttgart-Weilimdorf (Wolfbusch)

**Großes, helles REH für die Familie mit modernem Grundriss und wunderschönem Garten**



Objekt-Nr. OM-436072

**Reihenendhaus**

Verkauf: **760.000 €**

Ansprechpartner:  
Florian K.

70499 Stuttgart-Weilimdorf (Wolfbusch)  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Baujahr           | 1980      |
| Grundstücksfläche | 252,00 m² |
| Etagen            | 3         |
| Zimmer            | 4,00      |
| Wohnfläche        | 146,00 m² |
| Nutzfläche        | 52,00 m²  |
| Energieträger     | Gas       |

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Zustand      | gepflegt          |
| Schlafzimmer | 3                 |
| Badezimmer   | 2                 |
| Garagen      | 1                 |
| Heizung      | Zentralheizung    |
|              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 1980, das 2003 grundlegend saniert, um- und ausgebaut wurde, vereint komfortables Wohnen durch einen großzügigen und modernen Grundriss mit der Privatsphäre eines Eckgrundstücks.

Wenn sie das Haus durch die einladende Haustür und die Diele betreten, fällt ihnen sofort das lichtdurchflutete Herzstück des Hauses auf. Der offene Wohn- / Essbereich mit Ahorn Echtholzparkett und integrierter gefliester Küche bietet viel Platz für die Familie. Er wird erweitert durch die große, sonnige und teilweise überdachte Terrasse in Südausrichtung, die mit hochwertigem Granit-Natursteinbelag ausgeführt ist. Eine elektrische Markise sorgt im Sommer bei Bedarf für wohltuenden Schatten und abends für ein lauschiges Plätzchen, wo sie den in 2004 liebevoll neu angelegten Garten von ihrem Gartenzimmer genießen können. Durch die Reihenendlage des Hauses genießen sie deutlich mehr Licht und Freiraum als in einem klassischen Mittelhaus. Ein Gäste-WC mit Fenster rundet den Komfort im Erdgeschoß ab.

Durch das offene und mittels eines Dachfensters hell belichtete Treppenhaus erreichen sie im 1. OG zwei große Zimmer, die als Kinderzimmer, Schlafzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Das nach Süden ausgerichtete Zimmer verfügt über eine großflächige Fensterfront und einen überdachten Balkon über die gesamte Hausbreite. Ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Toilette komplettieren das Stockwerk. Bei Bedarf auf mehr Zimmer, kann eines der Zimmer im 1. OG sehr einfach in zwei kleinere Zimmer geteilt werden.

Weiter geht es über das offene Treppenhaus in das 2003 komplett neu ausgebaute und gedämmte Dachgeschoß. Die Decke wurde bis zum Giebel geöffnet, was ein großzügiges Raumgefühl schafft. Dachfenster auf beiden Seiten, im Süden mit Rollläden versehen, sorgen für Helligkeit und bieten die Möglichkeit einer schnellen Belüftung. Aktuell wird das Dachgeschoss als Schlafzimmer genutzt. Für Komfort sorgt auch hier ein eigenes Badezimmer mit Dusche und WC.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet einen großen Hobbyraum, der beheizt ist, über ein Fenster und über einen separaten Ein-/ Ausgang von der Gartenseite verfügt. Er eignet sich als Spielzimmer für die Kinder, Gästezimmer, Homeoffice oder kann auch zur Wellness Oase ausgebaut werden. Weiter befindet sich im UG ein Vorratskeller, ein weiterer Kellerraum und der Heizraum mit Waschküche, wo sie ihre Wäsche zum Trocknen aufhängen können.

Das Haus wird zentral durch eine effiziente Gas-Brennwerttherme beheizt, welche auch die Warmwasserbereitung übernimmt.

An der Hausseite ist ein Holzschuppen angebaut, der viel Platz für Gartengeräte, Fahrräder und Kinderwagen bietet und gleichzeitig die Privatsphäre im dahinterliegenden Garten schützt.

In der gemeinschaftlichen Tiefgaragenanlage der Reihenhaussiedlung befindet sich eine mittels elektrischem Funk-Torantrieb abschließbare Einzelgarage. Diese ist gemeinsam mit dem Haus zu erwerben.

Auch nach 2003 wurden im und am Haus kontinuierlich Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, wie z.B. die Erneuerung der Haustüre und Fenster mit 3-fach Verglasung in 2016 und ein Fassadenanstrich in 2018. Durch diese energetischen Sanierungen erreicht das Haus einen guten Endenergieverbrauch mit dem Energielabel C.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich gefliest mit Garderobe
- Gäste-WC gefliest mit Fenster
- Offene Küche gefliest mit Fenster, Einbauküche mit Eckspüle, Marken-Einbau-Elektrogeräten (Kühlschrank mit \*\*\*Gefrierfach, Herd, Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube mit Abluft nach außen, Mikrowelle, flüsterleise Spülmaschine)

- Offener Wohn-/Essbereich mit Ahorn-Echtholzparket geölt
- Große Fensterfront im Wohnbereich nach Süden und Fenster im Essbereich nach Westen
- Zugang zur Terrasse und Garten in Südausrichtung

#### Obergeschoss:

- Treppenhaus und Flur mit Teppichboden und Zugang zu den Zimmern
- Großes Zimmer 1 nach Norden mit Laminatboden und 2 großen Fenstern
- Großes Zimmer 2 nach Süden mit Laminatboden, großer Fensterfront mit Zugang zum überdachten Balkon
- Badezimmer gefliest mit Fenster, Waschbecken, Dusche, Badewanne, Handtuchheizkörper, WC

#### Dachgeschoss:

- Großzügiger Raum mit Teppichboden und offener Deckenhöhe bis zum Giebel.

Ein großes Fenster an der Seitenwand und 2 Dachfenster, nach Süden mit Rollläden, sorgen für Belichtung und Belüftung. In die Dachschräge ist ein Einbauschränk integriert.

- Badezimmer gefliest, mit Dachfenster, Waschbecken, Rain-Dance Dusche, Handtuchheizkörper, WC
- Zwei Abstellkammern im Kniestockbereich

#### Keller:

- Großer beheizter Hobbyraum mit Laminatboden, Fenster und separatem Ausgang in den Garten
- Vorratskeller mit Fenster
- Kellerraum mit Fenster
- Heizraum / Waschküche mit Wasseranschluss und Abfluss und Fenster. Gas-Brennwerttherme für die Zentralheizung und Warmwasserbereitung

#### Garten:

- Große, teilweise überdachte Terrasse in Südausrichtung mit massiven Granit-Natursteinen
- Elektrische Markise über die komplette Hausbreite mit Funksteuerung und Windwächter
- Außenbeleuchtung auf der Terrasse, Steckdosen und Wasserhahn
- Gepflegte Rasenfläche mit unterirdisch verlegter Bewässerungsanlage
- Immergrüne Lorbeer- und Eiben Büsche als ganzjähriger Sichtschutz, sowie viele weitere blühende Büsche als Mischhecke
- Gartenbeet mit Blühpflanzen und Kräutern
- Holzschuppen an der Hausseite für Fahrräder, Kinderwagen, Gartengeräte

#### Tiefgarage:

- Einzelgarage mit elektrischem Funk-Torantrieb

#### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Einzelgarage mit elektrischem Funk-Torantrieb in der gemeinschaftlichen Tiefgarage der Reihenhaussiedlung ist mit dem Haus zu kaufen. Der Kaufpreis hierfür beträgt 20.000 €.

## Lage

Weilimdorf ist ein beliebter Stadtbezirk im Nordwesten Stuttgarts mit über 30.000 Einwohnern und bietet eine attraktive Lage, sowohl für Unternehmen als auch für Anwohner.

Das Reiheneckhaus befindet sich im ruhigen Teilort Wolfbusch, einem gewachsenen und familienfreundlichen Wohngebiet in Stuttgart-Weilimdorf. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Grund-, Haupt-, Realschule, Gymnasium, Sportstätten, Ärzte, Apotheken, sowie eine vielfältige Gastronomie sind schnell und bequem erreichbar.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung gelangen Sie sowohl mit dem öffentlichen Nahverkehr, als auch mit dem Auto zügig und komfortabel in die Stuttgarter Innenstadt, sowie in die umliegende Region. Regelmäßige Bus- (90), U-Bahn- (U6, U16) und S-Bahn- (S6, S60, S62) Linien sorgen für kurze Fahrzeiten. Die Nähe zur B295, A81 und A8 ermöglicht eine schnelle regionale und überregionale Anbindung.

In ihrer Freizeit können sie direkt vom Haus zu Fuß oder mit dem Fahrrad in die umliegenden Wälder starten und ausgiebig die Natur genießen. So verbindet die Lage neben der guten Anbindung an die Stadt und Umland ein entspanntes Wohnen mit hohem Freizeitwert.

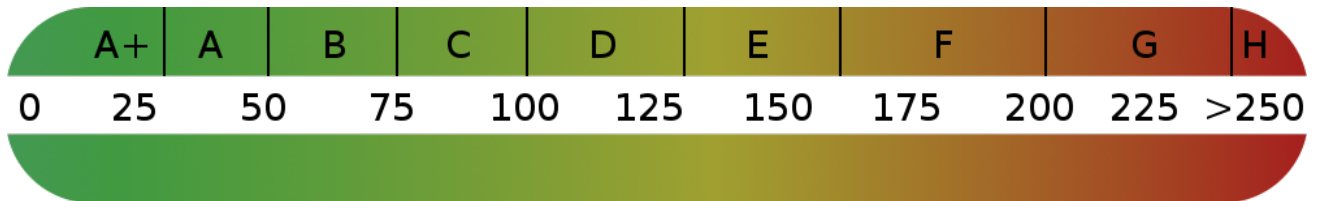
### **Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 99,28 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | C                 |



## Exposé - Galerie



Garten



# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hauseingang



# Exposé - Galerie



Schuppen



EG Diele



# Exposé - Galerie



EG Diele



EG offener Ess-/Wohnraum



# Exposé - Galerie



EG Küche



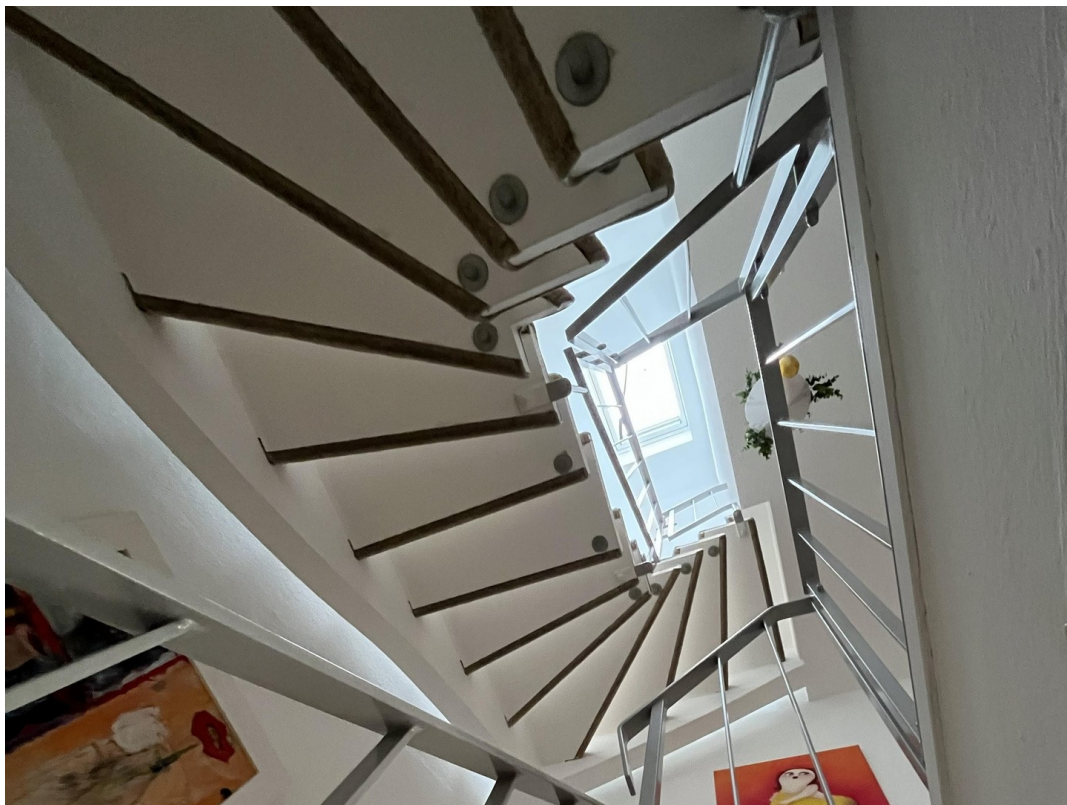
EG offener Ess- /Wohnraum



# Exposé - Galerie



EG offener Ess-/Wohnraum



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



1. OG Zimmer 1



1. OG Bad



# Exposé - Galerie



1. OG Bad



1. OG Zimmer 2



# Exposé - Galerie



1. OG Balkon überdacht



DG Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer



DG Bad

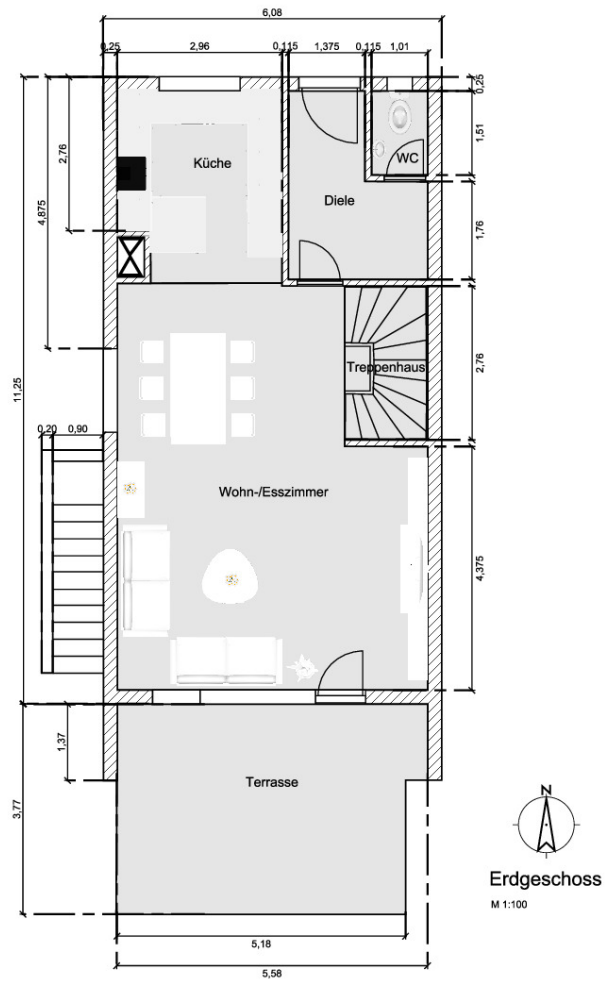


# Exposé - Galerie



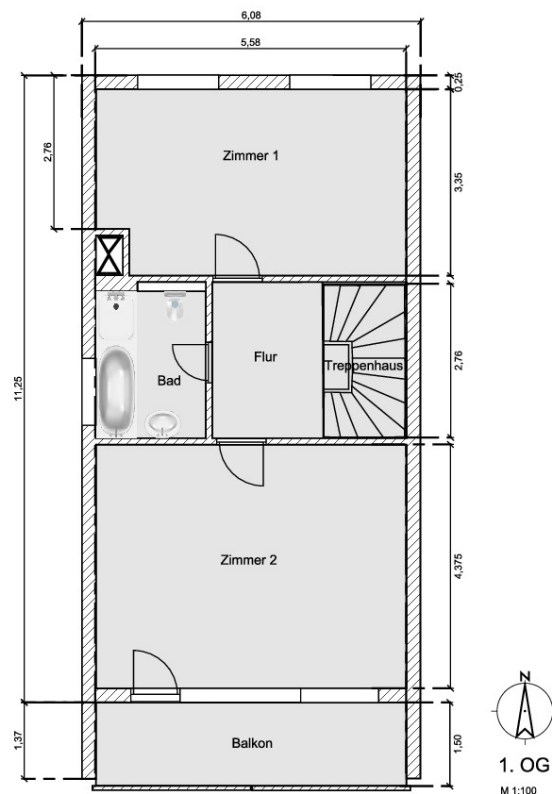
DG Bad

# Exposé - Grundrisse

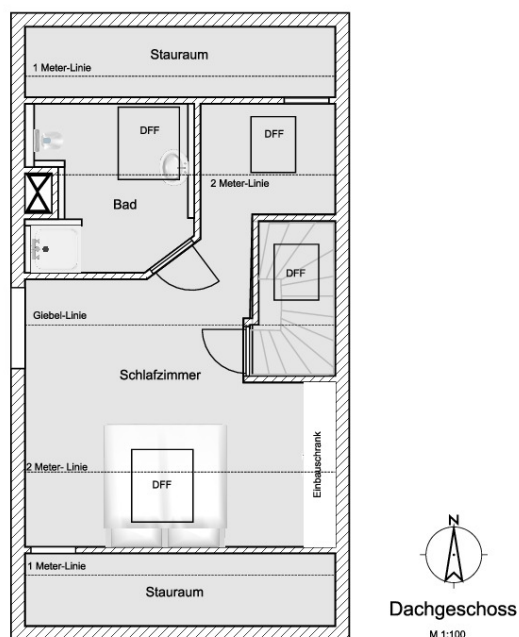




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

