

Exposé

Doppelhaushälfte in Stuttgart

Charmante Doppelhaushälfte mit Südgarten in ruhiger Wohnlage



Objekt-Nr. OM-439572

Doppelhaushälfte

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Benjamin K.

Drostestraße
70499 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	230,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	167,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	33,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige in massivbauweise errichtete Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Stuttgart-Weilimdorf. Das Haus bietet viel Platz, eine attraktive Südausrichtung der Außenflächen sowie Potenzial zur individuellen Modernisierung.

Die Immobilie wurde 1954 in Massivbauweise errichtet und 1979 erweitert bzw. umgebaut. Sie verfügt über insgesamt ca. 167 m² Wohnfläche auf einem 230 m² großen Grundstück.

Das Haus erstreckt sich über vier Ebenen und bietet insgesamt 7 Zimmer sowie eine vielseitige Raumaufteilung. Das Herzstück ist das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zu den sonnigen Außenbereichen: Balkon, Terrasse und Garten. Diese bieten ideale Möglichkeiten zum Entspannen und für Aufenthalte im Freien.

Die Wohnfläche verteilt sich auf eine Hauptwohnung mit 5 Zimmern (ca. 128 m²) sowie eine separate Einliegerwohnung mit 2 Zimmern im Dachgeschoss (ca. 39 m²). Die Einliegerwohnung kann beispielsweise für Homeoffice, Gäste oder Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung genutzt werden.

Zusätzliche Nutzflächen im Keller und Dachboden bieten weiteren Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar.

Ausstattung

Das Haus präsentiert sich in einem renovierungs-/sanierungsbedürftigen Zustand (Charme der 1970er bis 1990er Jahre). Dies bietet Ihnen die einmalige Chance Erneuerungen direkt nach Ihrem Geschmack umzusetzen und den Wert der Immobilie nachhaltig zu steigern. Das Dach wurde bereits im Jahr 2004 modernisiert. Die Fenster wurden über die Jahre teilweise erneuert. Die Heizung ist aus dem Jahre 1973.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

- Privatverkauf (Keine Maklerprovision)
- Die Grundrisspläne dienen nur zur Veranschaulichung und weichen teilweise von der derzeitigen Ausführung ab. Die tatsächliche Raumaufteilung kann im virtuellen Rundgang besichtigt werden.
- Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Verkäufers erstellt. Da die Daten teilweise auf historischen Unterlagen beruhen, kann keine Gewähr für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernommen werden. Die Angabe der Wohnfläche versteht sich als circa-Angabe. Maßgeblich sind ausschließlich die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Drostestraße im Stadtteil Stuttgart-Weilimdorf.

Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige Zufahrtsstraße ohne Durchgangsverkehr aus, wodurch ein besonders angenehmes und verkehrsarmes Wohnumfeld entsteht. Zahlreiche Grünflächen und Wälder in der Umgebung laden zu Freizeitaktivitäten ein und bieten Erholung im Grünen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und ÖPNV-Anschlüsse sind zeitnah erreichbar.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Infrastruktur macht die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	291,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Gartenansicht Balkon OG



Hausfront



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Gäste WC



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer und Balkon OG



Zimmer OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Zimmer DG



Wendeltreppe EG-OG

Exposé - Galerie



Zimmer DG



Küche DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Zimmer Souterrain / UG



Bad UG

Exposé - Galerie



Keller



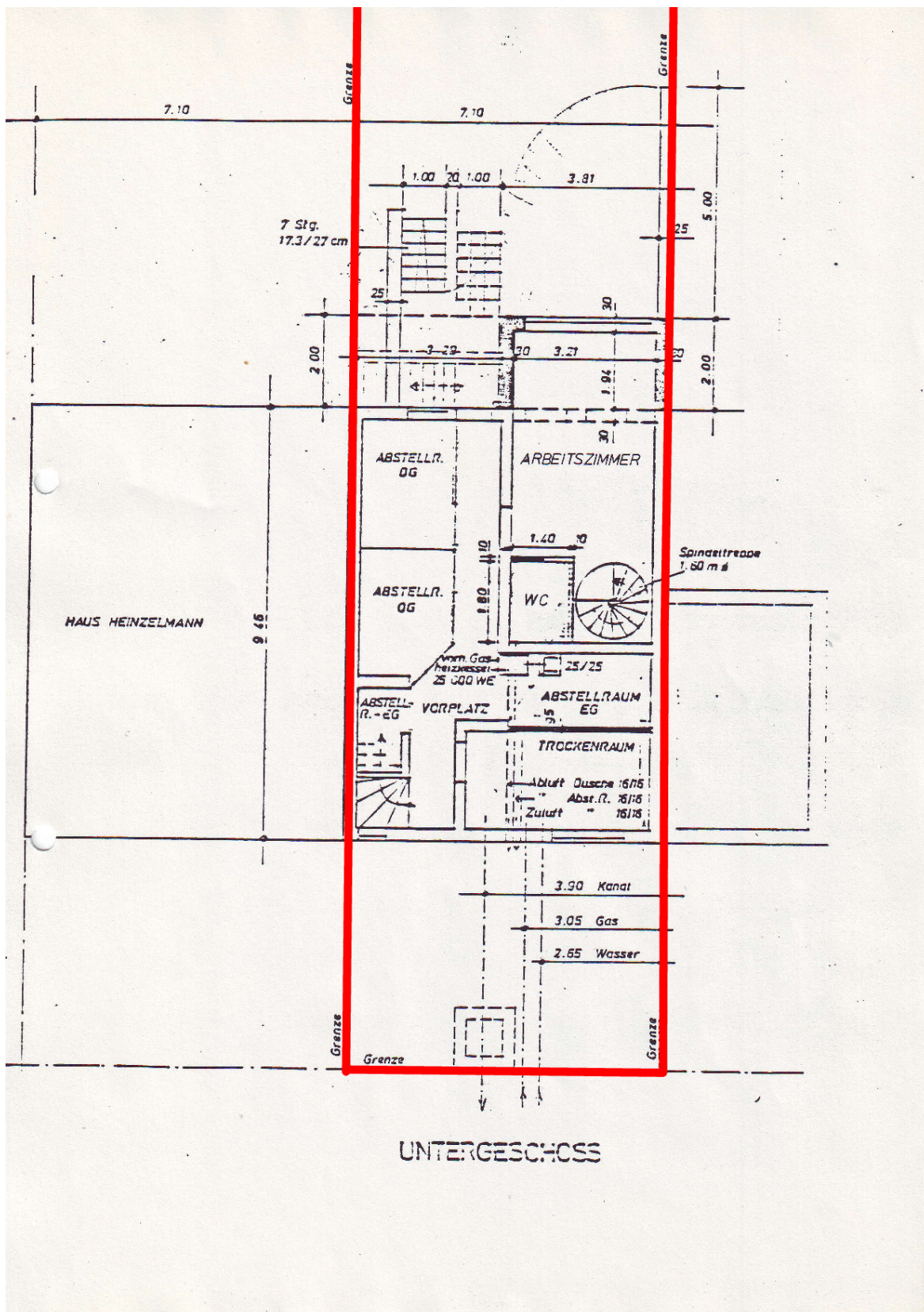
Keller

Exposé - Galerie

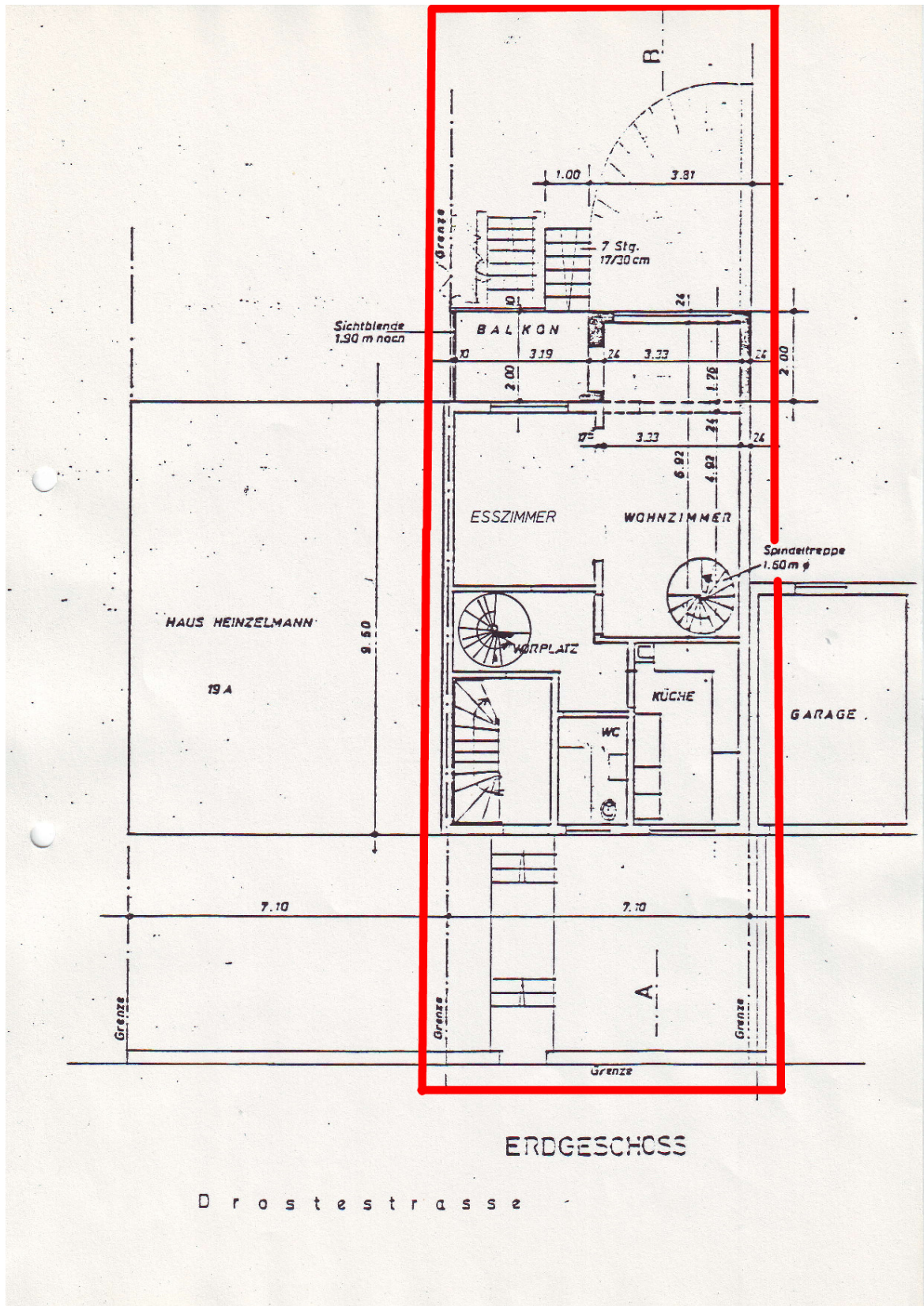


Treppenhaus

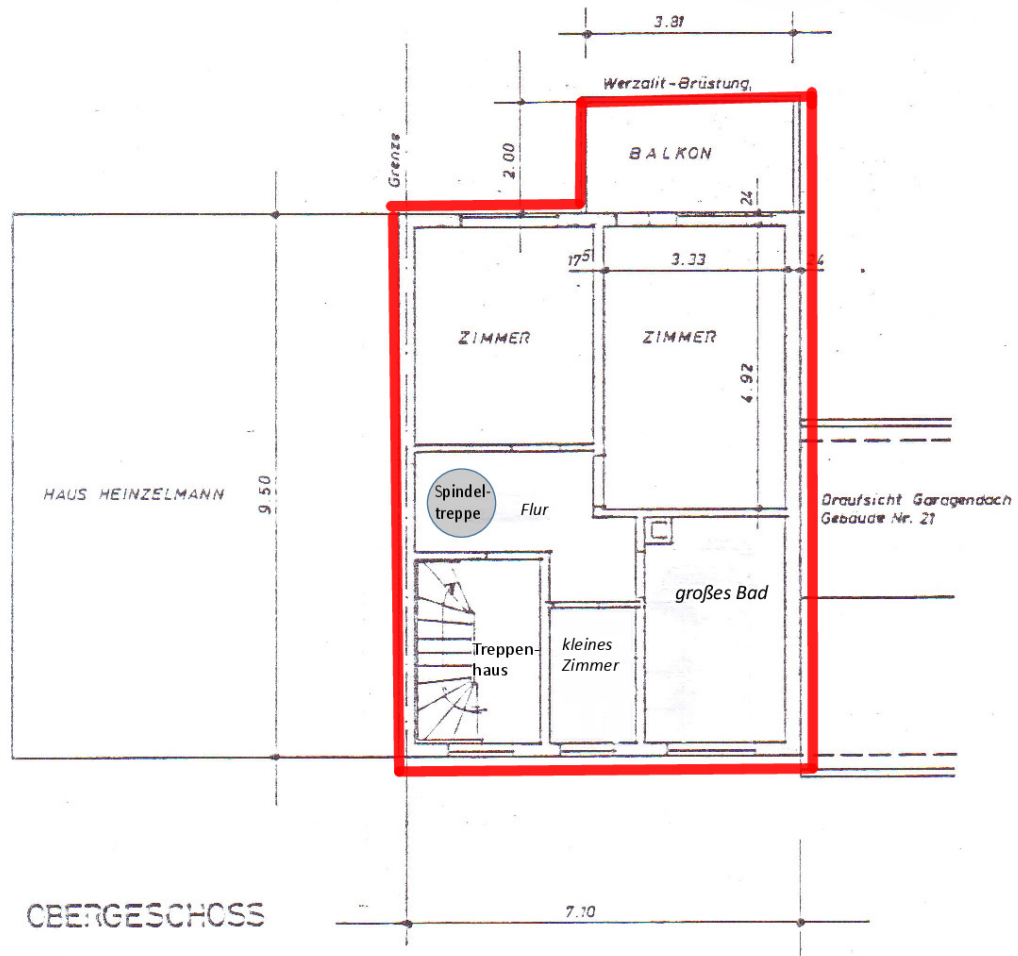
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

