

Exposé

Doppelhaushälfte in Stuttgart

**Natur- und stadtnah: idyllisches, helles
Einfamilienhaus(159qm) mit kl. Garten in in S-Wangen**



Objekt-Nr. OM-455132

Doppelhaushälfte

Verkauf: **630.000 €**

Ansprechpartner:
Axel Braig

70327 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1903	Übernahmedatum	01.09.2026
Grundstücksfläche	144,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	159,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das gepflegte und weitgehend auf zeitgemäßen Stand gebrachte Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und sonnigen Lage, nahe sowohl dem ausgedehnten Grüngelände des Wangener Bergs, als auch dem Ortszentrum von Stuttgart-Wangen, sowie U-Bahnhaltestellen von denen das Stadtzentrum von Stuttgart in 15 min erreicht wird.

Erdgeschoss:

Großes Wohnzimmer mit Echtholzparkett und Abgang zu gepflasterter Terrasse (ca. 20 m²) und kleinem beschaulichen Garten.

Großzügige Küche mit separatem Vorratsraum. Geräumiges Duschbad mit WC und Waschmaschinenanschluss

1. Obergeschoss:

3,5 helle Zimmer, das "halbe" Zimmer könnte auch als separate Küche genutzt werden. Großes Bad mit Toilette und Badewanne

Dachgeschoss:

Das eineinhalbstockige Dachgeschoss bietet auf der rechten Seite des nun (anders als in den Plänen) räumlich getrennten Treppenhauses ein großes helles Zimmer (mit Empore) und einem Balkon mit Blick freiem Blick bis auf die Grabkapelle des Württembergs. Auf der linken Seite des Treppenhauses befindet sich ein kleineres Zimmer mit Empore (kann als Schlafplatz genutzt werden) und einem ausklappbaren Minibalkon zur Südseite. WC mit Waschbecken und Möglichkeit des Einbaus einer Dusche.

Keller:

Das Haus ist teilweise unterkellert.

Parkplatz:

Parken auf dem eigenen Grundstück ist aufgrund des Durchfahrtsrecht möglich. Aktuell wird die Fläche als Sitzplatz und zum Abstellen von Fahrrädern genutzt.

Das Haus ist ab Anfang September bezugsbereit.

Es fallen keine Maklergebühren an, da es sich um einen Privatverkauf handelt. Bitte keine Maklerangebote!

Ausstattung

In den letzten Jahren wurden folgende Renovierungen vorgenommen:

-2016 Neues Dach (U-Wert von 0,20 W/m²K),

-2018 Neue Gaszentralheizung mit moderner Brennwerttechnik (Junkers, JU CERAPUR ZSB 14-5, C 23, 14 kw/h)

-2016 Neues Velux-Cabrio-Fenster (Minibalkon) im kleinen DG-Zimmer

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Lage:

Stuttgart-Wangen ist ein Ort im Stuttgarter Osten, der eine gute Mischung aus Wohnen und Infrastruktur bietet. Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße, jedoch in unmittelbarer Nähe des einladenden Ortskerns. Dort befinden sich zahlreiche Geschäfte für den Bedarf des täglichen Lebens, Gaststätten, Arztpraxen, Grundschule, Kindergarten und die Haltestellen der U-Bahn. Die hervorragende Anbindung an den ÖPNV ermöglicht aber auch, das Stadtzentrum von Stuttgart schnellstens zu erreichen.

Das direkte Umfeld im ruhigen historischen Dorfkern steht im Gegensatz zur industriellen Bebauung im Neckartal. In nur 200 m Entfernung vom Haus steht am Rand des Friedhofs die gotische Michaelskirche, einer der ältesten Kirchen Stuttgarts. Dort beginnt auch das ausgedehnte Grüngelände des aussichtsreichen Wangener Bergs mit seinen zahlreichen erhaltenen historischen Wegen das zu ausgedehnten Spaziergängen einlädt.

Optional dazu erwerbbar: Großer Garten in fußläufiger Entfernung auf der Wangener Höhe in sonniger Südlage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	212,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Haus Bild 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG 1



Wohnzimmer EG 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG 3



Küche EG 1

Exposé - Galerie



Küche EG 2



Bad EG

Exposé - Galerie



Balkonzimmer DG



Balkon DG

Exposé - Galerie



Fernsicht Balkon Grabkapelle



Kl. Zimmer DG mit Empore

Exposé - Galerie



Kl. Zimmer DG Empore



kl.Zimmer DG mit Minibad

Exposé - Galerie



Gang 1.OG



Zimmer 1 im 1. OG

Exposé - Galerie

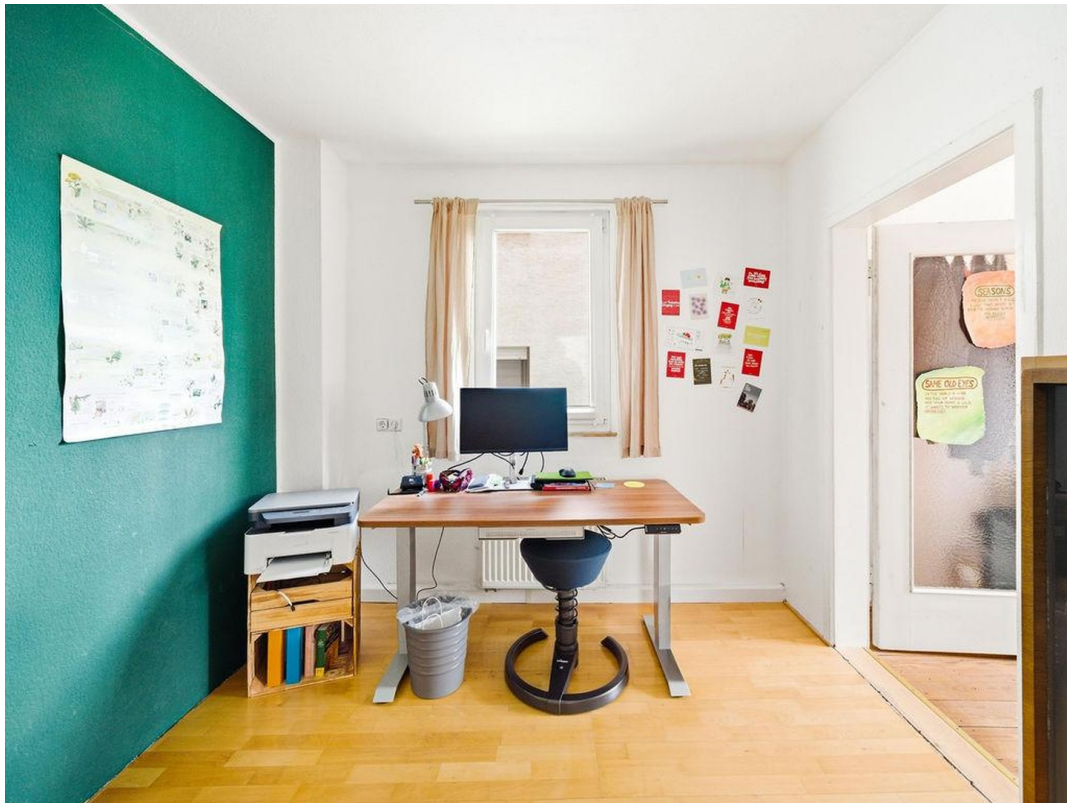


Bad im 1. OG



Zimmer 2 im 1. OG

Exposé - Galerie



halbes Zimmer im 1. OG



Zimmer 3 im 1. OG

Exposé - Galerie



Gärtchen Ostseite



Gärtchen Südseite

Exposé - Galerie



Michaelskirche 200m Entfernung



Weg Wangener Höhe

Exposé - Galerie



Aussicht Wangener Höhe