

Exposé

Mehrfamilienhaus in Stuttgart

RARITÄT: 2-3 Familienhaus mit Altbauflair in gefragter Wohnlage in Stuttgart-Vaihingen



Objekt-Nr. OM-457792

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.265.000 €**

70563 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	413,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	11
Zimmer	15,00	Badezimmer	7
Wohnfläche	290,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche und charakterstarke Anwesen vereint historischen Altbau-Charme mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und einer hervorragenden Lage. Das im Jahr 1905 erbaute Fachwerkhaus, erweitert durch einen Anbau aus dem Jahr 1938 und Ausbau des Dachspitzes im Jahr 2010 bietet mit rund 290 m² Wohnfläche ideale Voraussetzungen für Familien, als Mehrgenerationshaus oder als Gemeinschaftsobjekt. Es steht nicht unter Denkmalschutz.

Das Haus präsentiert sich als Zwei- bis Dreifamilienhaus mit zusätzlichem Potenzial durch eine mögliche Einliegerwohnung im Anbau. Eingebettet ist die Immobilie in einen liebevoll angelegten und teilweise ummauerten Garten, der eine geschützte, ruhige Atmosphäre schafft und den besonderen Charme des Anwesens unterstreicht.

Die historische Bausubstanz zeigt sich in vielen erhaltenen Details wie originalen Pitchpine-Dielenböden, klassischen Türen sowie teilweise sichtbarem Fachwerk. Hohe Decken bis zu etwa drei Metern mit Stuckelementen verleihen den Räumen ein großzügiges und repräsentatives Wohngefühl.

Das Haus befindet sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere im energetischen Bereich, sowie bei der Elektrik, Wasser- und Abwasserleitungen sind Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, wodurch sich zugleich die Chance bietet, das Haus nach heutigen Standards und individuellen Vorstellungen zu gestalten.

Im Erdgeschoss (ca. 97 m²) befindet sich eine großzügige 4- bis 5-Zimmer-Wohnung mit Küche und drei Badezimmer. Ein kleiner Balkon ist vorhanden und von außen zugänglich. Der angrenzende Anbau kann flexibel als Einliegerwohnung genutzt oder in die Erdgeschosswohnung integriert werden.

Das erste Obergeschoss (ca. 102 m²) bietet eine 3,5-Zimmer-Wohnung mit Küche, zwei

Badezimmern und einem großzügigen Balkon mit zusätzlich etwa 18 m² Fläche, der Balkonboden wurde 2014 erneuert. Auch hier sorgen hohe Decken mit Stuck für ein angenehmes Raumgefühl. Die Fenster wurden bereits erneuert, wobei sie stilistisch dem historischen Sprossendesign angepasst wurden.

Im Dachgeschoss (ca. 95 m², 23 m² davon Dachspitz) über zwei Stockwerke befindet sich eine großzügige Wohneinheit mit insgesamt sechs Zimmern sowie einem Wohn- und Essbereich, Küche und zwei Badezimmern, darunter eines mit Badewanne. Zudem besteht die Möglichkeit, einen Balkon auszubauen. Der Dachspitz wurde im Jahr 2010 ausgebaut, inklusive Dämmung, Elektrik und Badezimmer.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt zusätzlich über einen großen Gewölbekeller mit etwa 37 m². Ein separater Zugang ermöglicht dem Keller eine vielseitige Nutzung, beispielsweise als Werkstatt oder Hobbybereich.

Das Grundstück umfasst ca. 413 m² bei einer bebauten Fläche von etwa 138 m². Ergänzt wird das Angebot durch einen großen, teilweise massiv errichteten offenen Schuppen mit erheblichem Nutzungspotenzial.

Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch ihre seltene Kombination aus historischem Charme, großzügigem Raumangebot und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in einer begehrten, ruhigen Wohnlage.

Ausstattung

Der Dachspitz wurde im Jahr 2010 umfassend ausgebaut. In diesem Zuge erfolgten die Dämmung des Daches, die Erneuerung der Elektrik sowie der Ausbau eines Badezimmers.

Im 2. Obergeschoss wurden teilweise neue Fenster eingebaut sowie die Wohnungseingangstüre erneuert.

Das 1. Obergeschoss verfügt über stilgerecht erneuerte Fenster im historischen Sprossendesign. Zudem wurden dort im Jahr 2016 zwei Badezimmer modernisiert. Der Balkon erhielt 2016 einen neuen Holzboden.

Im Erdgeschoss wurde ein Badezimmer im Jahr 2016 erneuert.

Im Anbau wurden ebenfalls neue Fenster sowie eine neue Eingangstüre eingebaut.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Dennoch übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Informationen. Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Änderungen bleiben vorbehalten. Teilweise wurden Bilder digital aufbereitet bzw. mittels KI optisch bereinigt (z. B. Aufräumarbeiten in Räumen), ohne dabei wesentliche Eigenschaften der Immobilie zu verändern.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der beliebtesten und zugleich ruhigen Wohnlagen von Stuttgart, im gefragten Wohngebiet Österfeld in Vaihingen. Die Lage verbindet eine hervorragende Infrastruktur mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität.

Die S-Bahn-Station Österfeld (S1, S2 und S3), mehrere Buslinien sowie die Stadtbahn (U14) sind bequem zu Fuß erreichbar. Von hier aus gelangen Sie in kurzer Zeit in die Stuttgarter Innenstadt, zum Hauptbahnhof, zum Flughafen und zur Messe Stuttgart. Auch die Autobahn A8 ist in etwa fünf Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen aller Schularten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Universität Stuttgart ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Parkanlagen, Grünflächen und weitläufige Felder in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Freien ein. Die familienfreundliche Umgebung und die hervorragende Infrastruktur machen diese Lage zu einem besonders attraktiven Wohnstandort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	272,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Hausansicht Vorne

Exposé - Galerie



Bezaubernder Garten



1.OG Diele

Exposé - Galerie



Ausgebauter Dachspitz



Ausgebauter Dachspitz



Ausgebauter Dachspitz Badezimmer

Exposé - Galerie



2.OG Küche



2.OG Zimmer 4

Exposé - Galerie



2.OG Zimmer 1



2.OG Zimmer 2

Exposé - Galerie



2.OG Zimmer 3



2.OG Bad



1.OG Wohnen/Essen

Exposé - Galerie



1.OG Badezimmer groß



1.OG Balkon

Exposé - Galerie



1.OG Küche



1.OG Zimmer 1

Exposé - Galerie



1.OG Badezimmer klein



EG: Anbau/Zimmer 1



EG: Anbau/Zimmer 1

Exposé - Galerie



EG: Bad vom Anbau



EG: Zimmer 3

Exposé - Galerie



EG: Zimmer 2



EG: Küche

Exposé - Galerie



EG: Balkon



EG: Treppenhaus

Exposé - Galerie



EG: Küche



EG: Bad klein

Exposé - Galerie



EG: Bad klein



EG: Bad groß

Exposé - Galerie



EG: Bad groß



Großer Weinkeller

Exposé - Galerie



Keller 1



Keller 2

Exposé - Galerie



Waschküche



Keller

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie

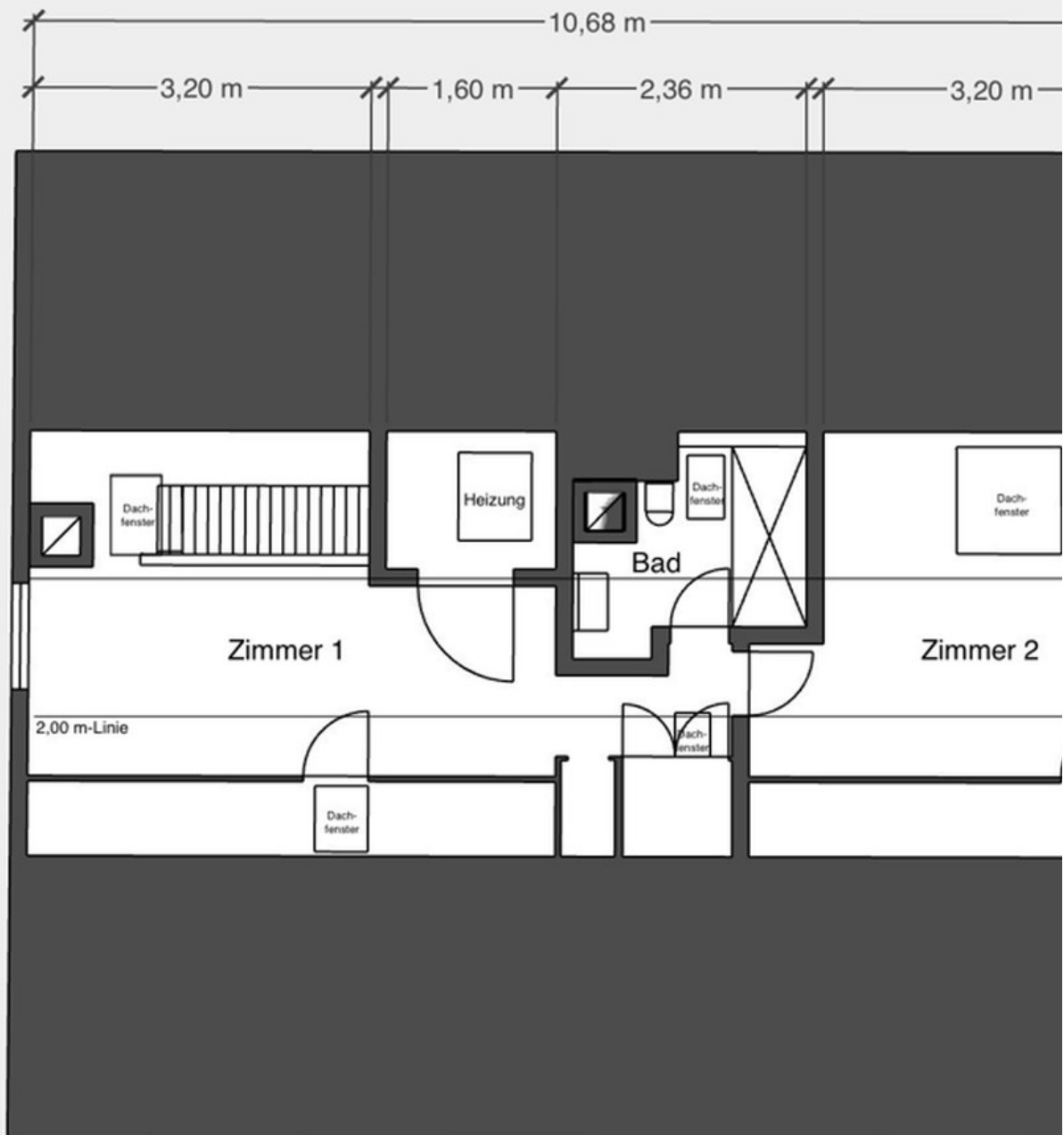


Garten



Garten

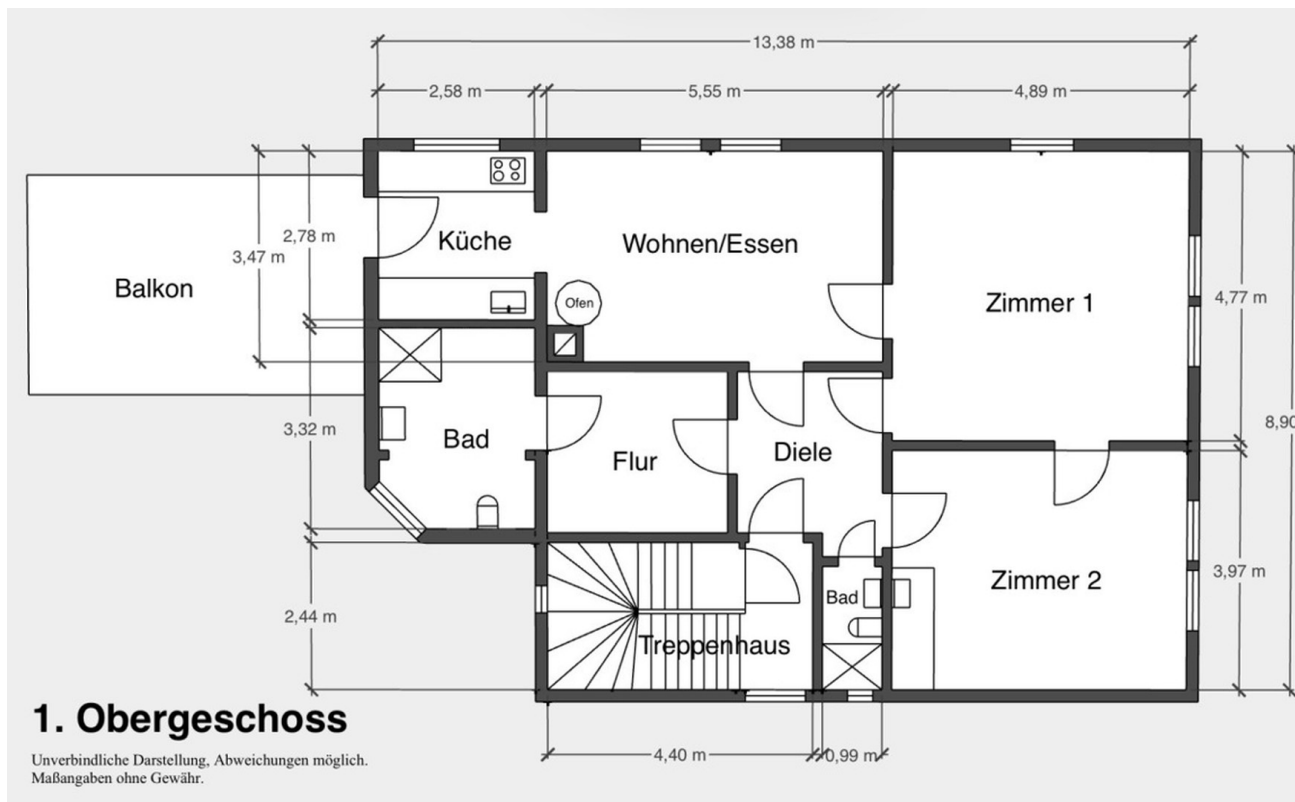
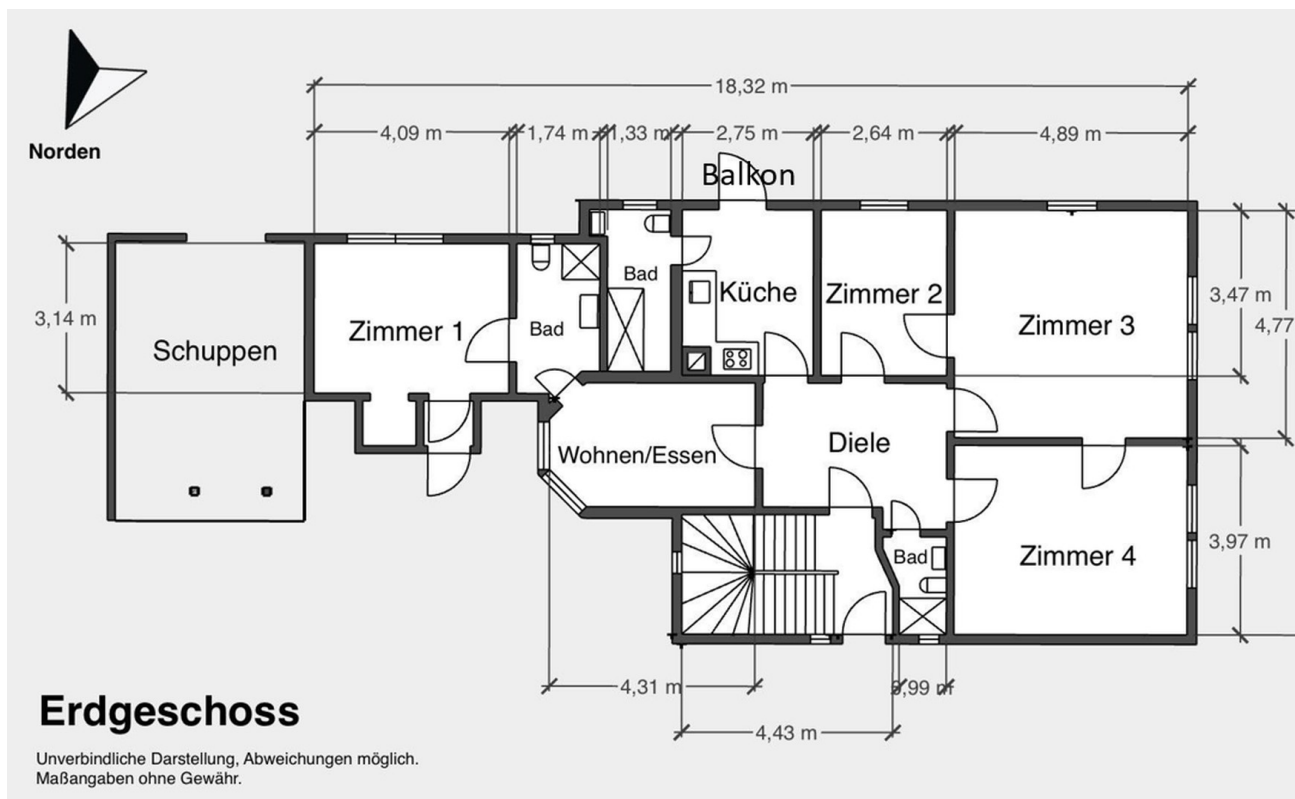
Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Unverbindliche Darstellung, Abweichungen möglich.
Maßangaben ohne Gewähr.

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

