

Exposé

Einfamilienhaus in Ostfildern

Außergewöhnliches Ein- Zweifamilienhaus mit viel Platz für Ihre Familie in Nellingen



Objekt-Nr. OM-457954

Einfamilienhaus

Verkauf: **739.500 €**

Ansprechpartner:
Philip Wurzinger

Wilhelmstr. 55
73760 Ostfildern
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	299,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	160,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses stilvolle Ein- Zweifamilienhaus in ruhiger und begehrter Lage von Ostfildern-Nellingen wurde im Jahr 2021 aufwendig saniert und vereint modernes Wohnen, großzügige Raumgestaltung sowie gemütlichen Charme. Die durchdachte Aufteilung über mehrere Ebenen bietet ideale Bedingungen für Familien, Paare und alle mit Platzbedarf für Beruf und Hobby.

Im Erdgeschoss überzeugt das Haus mit einem hellen, einladenden Eingangsbereich und einem modernen Flur, von dem aus Sie Zugang zu einem Büro-, Ankleide-, oder Gäste- und Kinderzimmer sowie zu einem großzügigen Schlafzimmer haben. Das luxuriöse Tageslichtbad inklusive warmer Fußbodenheizung mit bodengleicher Regendusche präsentiert sich stilvoll und modern. Von hier aus gelangen Sie zudem in den Gewölbekeller, der vielfältige Lagermöglichkeiten bietet – ein echtes Plus an Stauraum und Charme.

Über eine elegante Treppe erreichen Sie das Obergeschoss.

Hier erwartet Sie das architektonische Highlight: Ein lichtdurchfluteter Loungebereich mit drehbarem Kaminofen -sowie der glasüberdachte Essbereich, der einen fließenden Übergang zum Balkon schafft. Die hohen Holzdecken mit sichtbarem Dachgiebel verleihen den Räumen eine beeindruckende Weite und gleichzeitig eine warme, gemütliche Atmosphäre.

Auf derselben Ebene befinden sich außerdem ein weiteres modernes Tageslichtbad mit Badewanne, eine praktische Küche mit Durchreiche, ein Gäste-WC sowie ein heller Wohnbereich mit Zugang zur großzügigen 40qm Dachterrasse – perfekt für gesellige Grillabende oder entspannte Stunden im Freien.

Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Gäste- oder Kinderzimmer. Besonders praktisch: Hier wurde ein kleiner Waschplatz integriert, ideal für schnelle Handgriffe oder als Ergänzung zum Hauswirtschaftsbereich. Hier könnte ebenfalls mit ein paar Umbaumaßnahmen noch eine Dusche installiert werden.

Ein weiteres Highlight ist der ebenerdige Zugang zum Hobbyraum, der sich flexibel als Atelier, für Abende mit Freunden oder Werkstatt und Fitnessraum nutzen lässt. Von hier aus gelangen Sie direkt in die Garage, die mit einer Wallbox für Ihr E-Auto ausgestattet ist. Eine unter der Garage installierte Grube mit ca. 3000 Litern sorgt für eine kostenlose Bewässerung der Pflanzen.

Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als harmonische Kombination aus Stil, Moderne und Gemütlichkeit – eingebettet in eine attraktive Lage von Ostfildern-Nellingen mit guter Infrastruktur, ruhigem Umfeld und hoher Lebensqualität.

Ausstattung

Komplette Kernsanierung aus 2021-2022 inklusive:

- Elektrik im gesamten Haus
- neue Gasheizung mit 25% Solarthermie, neue Heizkörper im gesamten Haus
- neue Wasser- und Abwasserleitungen
- neues Badezimmer mit Fußbodenheizung im EG
- neue Gästetoilette im OG
- 40qm Dachterrasse mit WPC Dielen und hochwertigem Geländer
- neue Kaminöfen im Kaminzimmer und im Hobbyraum
- Großzügige Dachterrasse und Balkon
- Hochwertig modernisiert
- Verglaste Dachkuppel

- drehbarer Ofen im Wohnzimmer
- Hoher Dachgiebel
- Gewölbekeller
- Toller Hobbyraum mit Ofen und Garagenzugang
- Garage mit Wallbox und Werkstattgrube
- Parkmöglichkeiten im Hof

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Makleranfragen sind unerwünscht und werden ignoriert.

Lage

Wohnen in Ostfildern-Nellingen bietet viele Vorteile: Mit der U-Bahn erreichen Sie in ca. 20 Minuten das Stuttgarter Zentrum, über die A8 gelangen Sie in ca. 15 Minuten zum Flughafen und bis nach Esslingen ist es ebenfalls nur ein Katzensprung.

- Ruhiges, sehr gutes, Wohngebiet am Stadtrand
- Wenige Minuten zur U-Bahn
- Kurze Wege ins Ortszentrum mit vielfältigen Fachgeschäften, Ärzten, Apotheken etc.
- Alle Schulen und Kindergärten in 5-10 Gehminuten erreichbar
- Mit der Stadtbahn sind in wenigen Minuten die Internationale Schule, die Französische Schule, die Merz-Schule (Private Grundschule und privates Gymnasium) und die Waldschule (Private Realschule und privates Gymnasium) zu erreichen
- Geringe Entfernungen zu allen wichtigen Punkten der Innenstadt, gute Verkehrsanbindung nach Esslingen, Stuttgart und auf die A8.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	123,49 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Arbeitsraum / Kinderzimmer EG



Neues Bad EG

Exposé - Galerie



Treppenaufgang zum OG

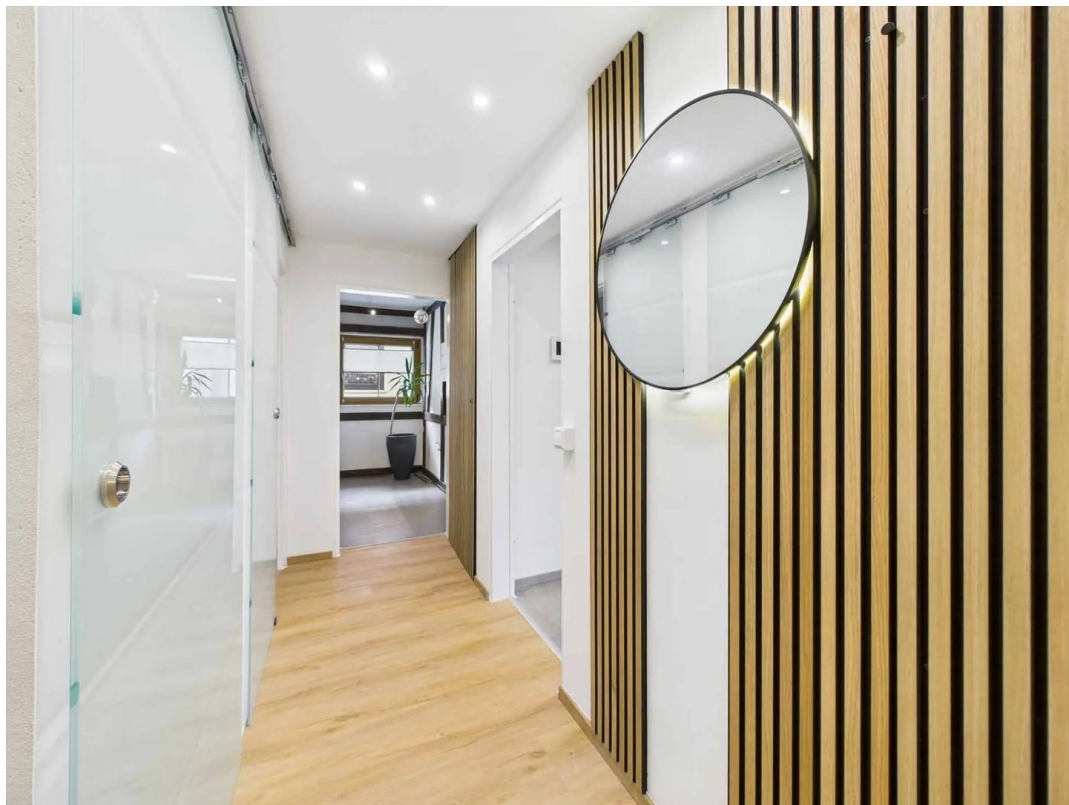


Bad EG

Exposé - Galerie



Neue Gästetoilette OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Kamin- Esszimmer OG



Kamin- Esszimmer OG

Exposé - Galerie



Kamin- Esszimmer OG



Kamin- Esszimmer OG

Exposé - Galerie



Dachterrasse Nordseite



Dachterrasse Nordseite

Exposé - Galerie



40qm Dachterrasse Süd-Ostseite



großes Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



großes Wohnzimmer OG



großes Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



toller Hobbyraum



Garage mit Grube und Wallbox

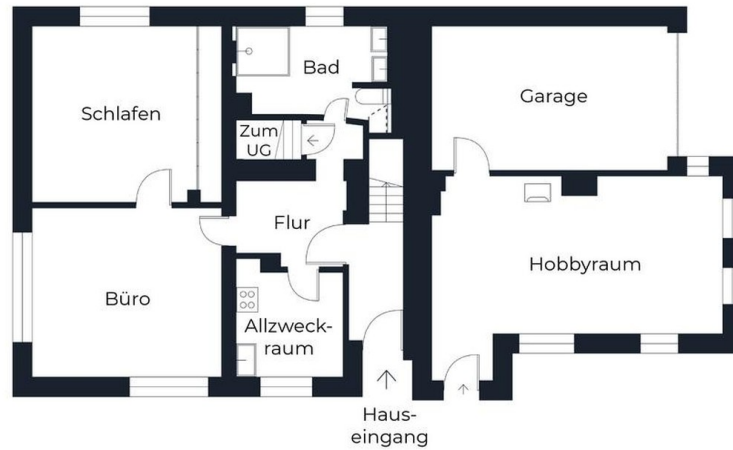
Exposé - Galerie



2 Schuppen mit reichlich Platz

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Obergeschoss



Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss

