

Exposé

Doppelhaushälfte in Stuttgart

Provisionsfreie Doppelhaushälfte mit Südgarten in begehrter Lage von Stuttgart-Weilimdorf



Objekt-Nr. OM-470853

Doppelhaushälfte

Verkauf: **599.000 €**

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	166,67 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	36,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Stuttgart-Weilimdorf bietet ca. 167 m² Wohnfläche, 7 Zimmer, einen sonnigen Südgarten, zwei Balkone, eine Terrasse sowie eine separat nutzbare Dachgeschosseinheit. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat.

Das ursprünglich 1954 in solider Massivbauweise errichtete Haus wurde 1979 erweitert und umgebaut. Auf einem ca. 230 m² großen Grundstück erstreckt sich die Immobilie über vier Ebenen und bietet damit ein außergewöhnlich flexibles Raumangebot für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Der Hauptbereich des Hauses umfasst großzügige Wohn- und Schlafräume, drei Bäder sowie attraktive Außenflächen. Mittelpunkt ist der helle Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Große Fenster sorgen für freundliche Lichtverhältnisse. Von hier aus bestehen kurze Wege zu Balkon, Terrasse und Garten. Die südorientierten Außenbereiche bieten viel Platz für Erholung, geselliges Beisammensein und Spielen im Freien.

Im Obergeschoss befinden sich zwei große Zimmer, ein kleinerer Raum sowie ein großzügiges Bad. Ein weiterer Balkon erweitert die Wohnqualität dieser Ebene.

Das Dachgeschoss bildet mit zwei Zimmern, Küche, Bad und Flur eine separat nutzbare Einheit von ca. 38 m². Dadurch eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für erwachsene Kinder, Angehörige, Gäste, Homeoffice oder eine mögliche Teilvermietung.

Im Untergeschoss ergänzt ein zusätzlicher Wohnraum mit Duschbad das Platzangebot. Weitere Nutz-, Lager- und Technikflächen sowie der Dachboden schaffen wertvollen Stauraum.

Das Haus ist sofort verfügbar und richtet sich insbesondere an Familien, Mehrgenerationenhaushalte sowie Käuferinnen und Käufer, die ein solides Bestandsgebäude mit Entwicklungspotenzial in gewachsener Stuttgarter Wohnlage suchen.

Ausstattung

Die Immobilie befindet sich überwiegend in einem renovierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet dadurch die Möglichkeit, Ausstattung, Grundrissdetails und energetischen Standard nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und den Wohnkomfort sowie den Wert der Immobilie nachhaltig zu steigern. Bereits durchgeführte Modernisierungen:

- Dachmodernisierung im Jahr 2004
- Teilweise Erneuerung der doppelt verglasten Fenster in den vergangenen Jahren

Bodenbeläge:

- Parkett
- Teppichboden
- Fliesen

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Zwei Balkone und Terrasse mit Südausrichtung
- Garten mit Südausrichtung
- Keller- und Abstellräume
- Drei Bäder
- Gäste-WC
- Zwei Einbauküchen

- Ein Pkw-Stellplatz

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und nach bestem Wissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im späteren Kaufvertrag.

Einzelne Bildaufnahmen wurden digital hinsichtlich Helligkeit, Farbe und Perspektive optimiert. Zur Veranschaulichung wurden einzelne Bilder per KI mit einer Einrichtung ausgestattet. Maßgeblich ist der tatsächliche Zustand bei Besichtigung.

Käuferprovision: 0,00 % – provisionsfreier Privatverkauf. Ersparnis gegenüber marktüblicher Käuferprovision von 3,57 % inkl. USt.: ca. 21.384 €.

Auf Anfrage können Interessenten weitere Informationen erhalten. Bitte füllen Sie hierzu das Kontaktformular vollständig aus und hinterlassen Sie bitte insbesondere auch Ihre E-Mailadresse und Telefonnummer.

Lage

Die Immobilie befindet sich in guter Wohnlage im beliebten Stuttgarter Stadtteil Weilimdorf. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage in einer Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr. Dadurch entsteht ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Zahlreiche Grünflächen, Felder und nahegelegene Waldgebiete bieten gute Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz ist gut. Dadurch sind sowohl die Stuttgarter Innenstadt als auch umliegende Wirtschaftsstandorte gut erreichbar.

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



KI-Visualisierung Wohnzimmer



Hausansicht

Exposé - Galerie



Haus und Garten



Küche EG

Exposé - Galerie



KI-Visualisierung Küche EG



Bad EG



Zimmer 1 OG

Exposé - Galerie



KI-Visualisierung Zimmer 1 OG



Balkonaussicht OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Zimmer 1 DG



Zimmer 2 DG

Exposé - Galerie

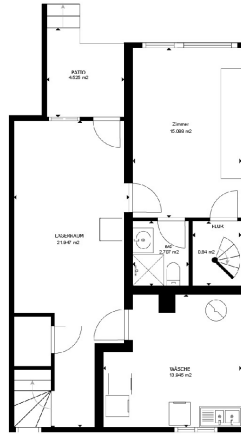


Küche DG



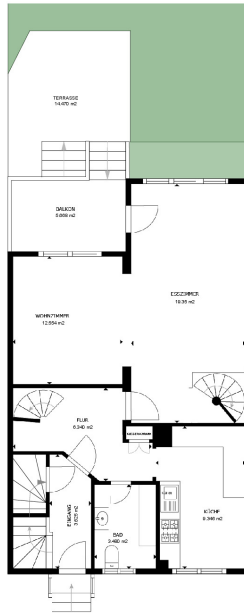
Bad DG

Exposé - Grundrisse



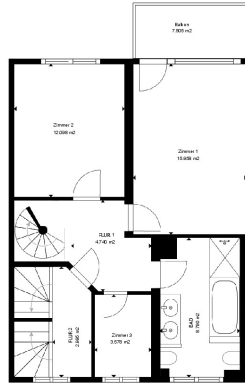
Drostestraße 19b		Untergeschoss
70499 Stuttgart		Zeichnungen ggf. nicht maßstabgerecht. Flächangaben wurden vermessen
<small>Datum:</small> 12.06.2020	<small>Objekt:</small> brcapture.stgt	

Exposé - Grundrisse



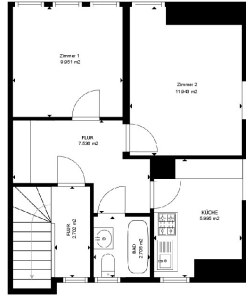
Drostestraße 19b 70499 Stuttgart	Erdgeschoss
<small>Erstellt am:</small> 12.06.2020	<small>von:</small> a capture.s g
<small>Zeichnungen ggf. nicht maßstabgerecht. Flächenangaben wurden vermessen.</small>	

Exposé - Grundrisse



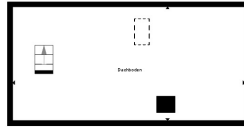
Drostestraße 19b		1 Obergeschoss
70499 Stuttgart		Zeichnungen güt. nicht massstabgerecht. Flächangaben wurden vermessen
<small>Erstellt am</small>	<small>von</small>	
12.06.2020	brcapture.stgt	

Exposé - Grundrisse



Drostestraße 19b 70499 Stuttgart	Dachgeschoss Zeichnungen güt. nicht massstabgerecht. Flächangaben wurden vermessen
<small>Erstellt am:</small> 12.06.2020	<small>von:</small> brcapture.stgt

Exposé - Grundrisse



Drostestraße 19b 70499 Stuttgart	Dachboden
<small>Erstellt am:</small> 12.06.2020	<small>von:</small> Bricapture.stgt
<small>Zeichnungen ggf. nicht maßstabgerecht. Flächangaben wurden vermessen</small>	