

# Exposé

## Maisonette in Stuttgart

### 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung/Haus im Haus/Stuttgart-Weilimdorf/Süd-Terrasse und Garten/provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-283754

#### Maisonette

Verkauf: **665.000 €**

70499 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Allgemein:

Diese moderne, lichtdurchflutete, großzügige und sehr gut gepflegte 4-Zimmer Maisonette-Wohnung mit ca. 104m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer Süd-Terrasse und Garten liegt im kinder- und familienfreundlichen Wohngebiet Stuttgart-Hausen und gehört zum Stadtbezirk Weilimdorf.

Sie erstreckt sich über 3 Ebenen - EG, 1.OG und UG - und befindet sich in einem 18-Parteihaus, welches im Jahr 2000 in massiver Bauweise errichtet wurde und sich in einem sehr guten technischen und optischen Zustand befindet. Gelegen in einer autofreien Zone, eignet sie sich insbesondere für Familien mit (Klein)Kindern.

Das Besondere bei dieser Maisonette-Wohnung ist, dass sie dank der Aufteilung über mehrere Stockwerke, des eigenen separaten Eingangs, des Wohnkellers, sowie des umliegenden Grundstücks mit einer Süd-Terrasse, das Gefühl von einem Haus bietet. Somit kommt man durch den Erwerb dieser Immobilie in den Genuss der Vorteile beider Welten - zum einen erwirbt man ein exklusives Objekt mit viel Privatsphäre, zum anderen bekommt man damit großzügige Gemeinschaftsräume wie der Fahrrad- und der Wäschetrockenraum sowie eine sehr nette, über viele Jahre und nur aus Eigentümern bestehende Wohngemeinschaft.

Wohnung:

Über den separaten Eingang gelangen Sie in den Windfang der Wohnung. Hier finden Sie den Zugang zum Tageslicht-Gäste-WC und genügend Platz für Ihre Garderobe. Durch eine Tür kommen Sie in die großzügige Diele, in der Sie weiteren Platz für Ihre Flur-/Garderobenmöbel vorfinden.

Links davon befindet sich eine separate, durch eine Tür abgetrennte Küche mit EBK und allen namhaften E-Geräten (der Kühlschrank und die Spülmaschine sind neuwertig) und ausreichend Platz für einen praktischen Esstisch.

Geradeaus erblicken Sie ein sehr großzügiges und helles Wohnzimmer, in dem Sie problemlos all Ihre Wohnzimmermöbel sowie großen Esstisch unterbringen können. Vom Wohnzimmer aus haben Sie einen Zugang zu der sonnigen Süd-Terrasse mit einem von außen nicht einsehbaren, gepflegten Garten. Dort genießen Sie den ganzen Tag Ihre Privatsphäre und die Sonnenstrahlen bis zum Sonnenuntergang.

Eine lichtdurchflutete Treppe führt Sie nach oben ins 1.OG.

Über den hellen Flur mit bodentiefen Fenstern gelangen Sie in die drei weiteren Räume, die als Schlaf-/Arbeits- und/oder Gästeräume genutzt werden können.

Ein im Jahre 2016 aufwendig saniertes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, Doppelwaschtisch, Handtuchheizkörper sowie Waschmaschinen-/Trockneranschluss finden Sie ebenfalls hier.

Im Untergeschoss der Wohnung, welchen Sie ebenfalls über die Treppe vom Wohnzimmer aus erreichen, finden Sie ein weiteres Zimmer, welches entweder als großzügiger Keller-/Werkstattraum genutzt oder mit einem geringen Aufwand zu einem 5ten Zimmer umgewandelt werden kann (eine Heizung und ein kleines Fenster sind darin vorhanden). Von hier aus gelangen Sie in die Gemeinschaftsräume des Hauses sowie zu der abschließbaren Tiefgaragen-Box, in der neben Ihrem Auto noch Ihre Dachbox und Ihr Zweitsatz der Räder sicher aufbewahrt werden können. Weitere Parkmöglichkeiten gibt es in den umliegenden Straßen.

## Ausstattung

Highlights der Wohnung auf einen Blick:

- Eigener, separater Eingang
- Ein Haus im Haus auf mehreren Stockwerken (ähnlich dem REK/DHH)
- Großzügige, helle Räume mit durchdachten Grundrissen

- Innenliegender ca. 15m<sup>2</sup> großer Kellerraum im UG mit der Option der Nutzung als 5tes Zimmer
- Ecklage, dadurch noch mehr Privatsphäre sowie viel Licht durch die bodentiefen, seitlichen Fenster
- EBK samt hochwertigen E-Geräten und Granit Arbeitsplatte sowie einem praktischen Essplatz
- Hochwertige Parkettböden, welche bei Bedarf noch mindestens einmal geschliffen werden können
- Echtholztreppe
- Modernes, 2016 aufwendig saniertes Bad mit ausschließlich namhaften Markenherstellern, wie V&B, Grohe, Geberit
- Bad und Gäste-WC mit Tageslicht/Fenster
- Gartengrundstück mit Sichtschutz (ca. 2-2.5m hohe Thujen von allen Seiten) und eine nach Süden ausgerichtete Terrasse
- Abschließbare Garagenbox
- Nette, über Jahre nur aus Eigentümer bestehende WEG
- Autorfreie Zone (Kinder können direkt vor der Haustür spielen)
- Gute Verkehrslage (sowohl mit dem Auto, als auch öffentlich)

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

- Hausgeld (derzeit) ca. 200€ mtl. (davon ca. 60€ Rücklage)
- Winterdienst + Hausmeister Service inklusive
- Rücklagen am 31.12.2023 ca. 10000€
- Die Wohnung kann bei Wunsch/Bedarf auch teilmöbliert übernommen werden.
- Insgesamt befindet sich das gesamte Objekt in einem sehr guten, gepflegten Zustand und die Wohnung kann ab November 2024 bezogen werden. Sollten Sie andere Wünsche diesbezüglich haben, sprechen Sie uns gern darauf an.

## **Lage**

Stuttgart-Hausen liegt unweit des Fasanengartens, umgeben von Feldern und Wiesen und ist eingebettet zwischen den Stadtteilen Weilimdorf, Feuerbach, Korntal, Gerlingen, Giebel und Ditzingen. Aufgrund der vielen Wald- und Ackerflächen kann man es als eine "Stadt im Grünen" bezeichnen. Hier lädt der schön angelegte Wald und die anliegenden Felder zum Spaziergehen, Joggen, Radfahren oder Verweilen ein.

In Hausen gibt es mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten sowie eine städtische Grundschule – die Maria-Montessori-Grundschule Hausen. Weiterführende Schulen aller Art gibt es in Weilimdorf, Feuerbach, Gerlingen, Ditzingen oder Korntal. Des Weiteren gibt es im Ort zahlreiche Spielplätze, ein Skaterplatz sowie ein Kinder- und Jugendhaus. Aus diesem Grund eignet sich Hausen vor allem gut für Familien mit Kindern.

Arzt, Bäcker und der nächste Supermarkt sind in 3-5 Gehminuten bequem zu erreichen. Weitere zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen.

Die Bushaltestelle - Weilemer Pfad - (Bus 90) befindet sich in unmittelbarer Nähe (2 min).

In ca. 10 Gehminuten erreichen Sie den Anschluss an die S-Bahnlinie - Weilimdorf - (S6). Von hier aus erreichen Sie den Stuttgarter-Hauptbahnhof in nur 16 Minuten.

In Giebel verkehrt eine Straßenbahn der Linie U6 und U16. In der nahen Zukunft soll die U13 Stuttgart-Hausen direkt an das Stadtbahnnetz anschließen.

Hausen liegt nahe der Autobahn A81 (Stuttgart – Heilbronn – Würzburg) und dem Leonberger Dreieck, wo die A81 die A8 (Karlsruhe – Stuttgart – Ulm – München) kreuzt. Weiterhin führt die B295 (Stuttgart – Leonberg – Calw) am Ort vorbei. Von Bedeutung ist ebenfalls die Bergheimer Steige, welche für LKWs gesperrt und die kürzeste Verbindung von Hausen nach Leonberg, auf die Fildern und zum Flughafen ist.

Firmen wie z.B. Bosch, Porsche, Daimler, Siemens, Trumpf, Thales, Vector, u.v.m. sind ebenfalls innerhalb kurzer Zeit erreichbar.

**Infrastruktur:**

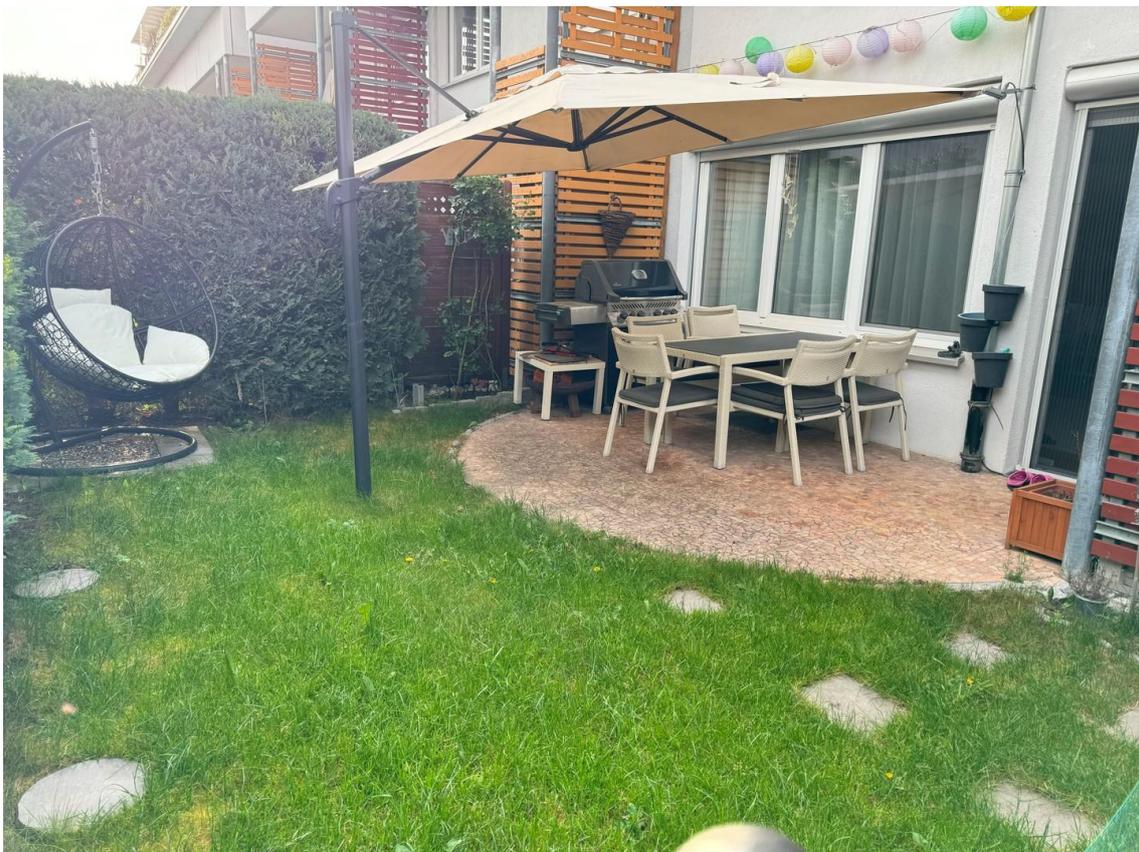
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	84,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Ruhe in den Abenstunden

# Exposé - Galerie



Garten + Terrasse

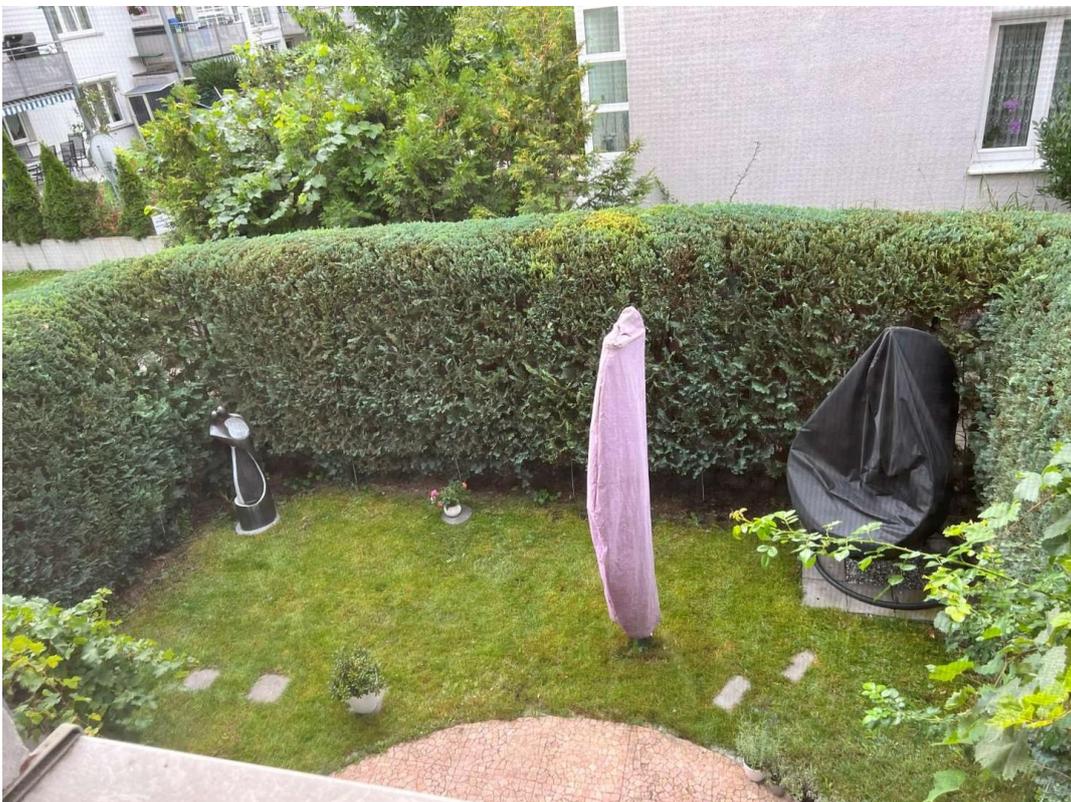


Garten + Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten + Terrasse



Garten (Blick aus 1 OG)

# Exposé - Galerie



Haus von Außen



Ihr Name an der eigenen Tür



Ihr Name an der eigenen Tür

# Exposé - Galerie



Windfang EG/Eingangstür



Gäste WC - EG

# Exposé - Galerie



Diele



Diele

# Exposé - Galerie



Küche inkl. EBK



Küche inkl. EBK

# Exposé - Galerie



Home, sweet home



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn-/ Essbereich

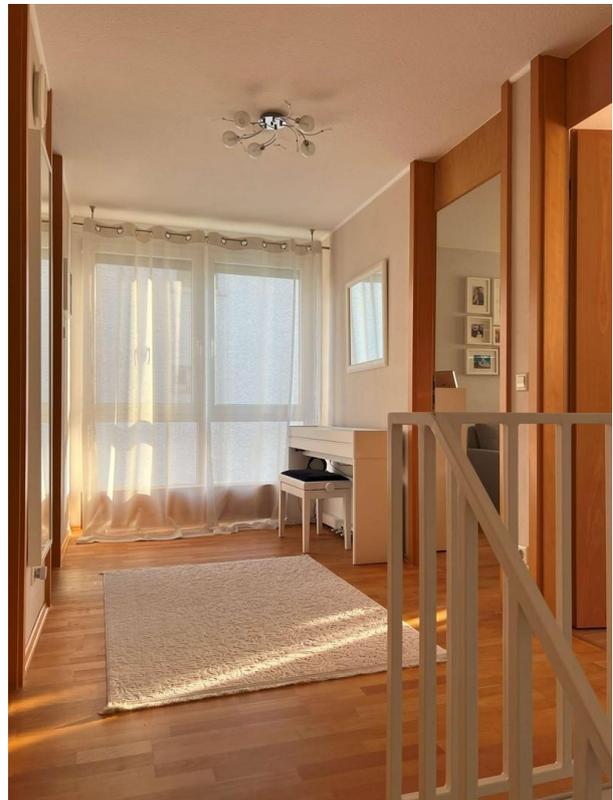
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer + Treppenhaus



Treppe 1OG



Flur 1OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



2016 saniertes Badezimmer



2016 saniertes Badezimmer

# Exposé - Galerie

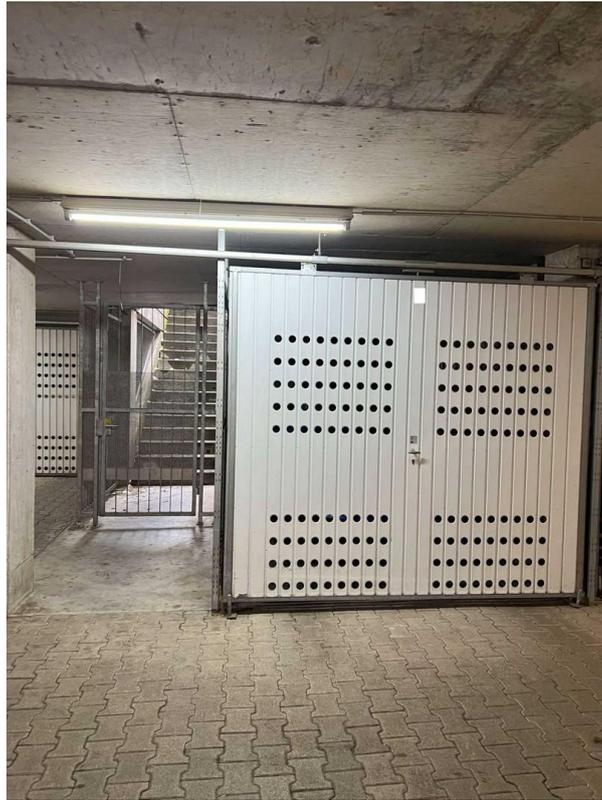


2016 saniertes Badezimmer



2016 saniertes Badezimmer

# Exposé - Galerie

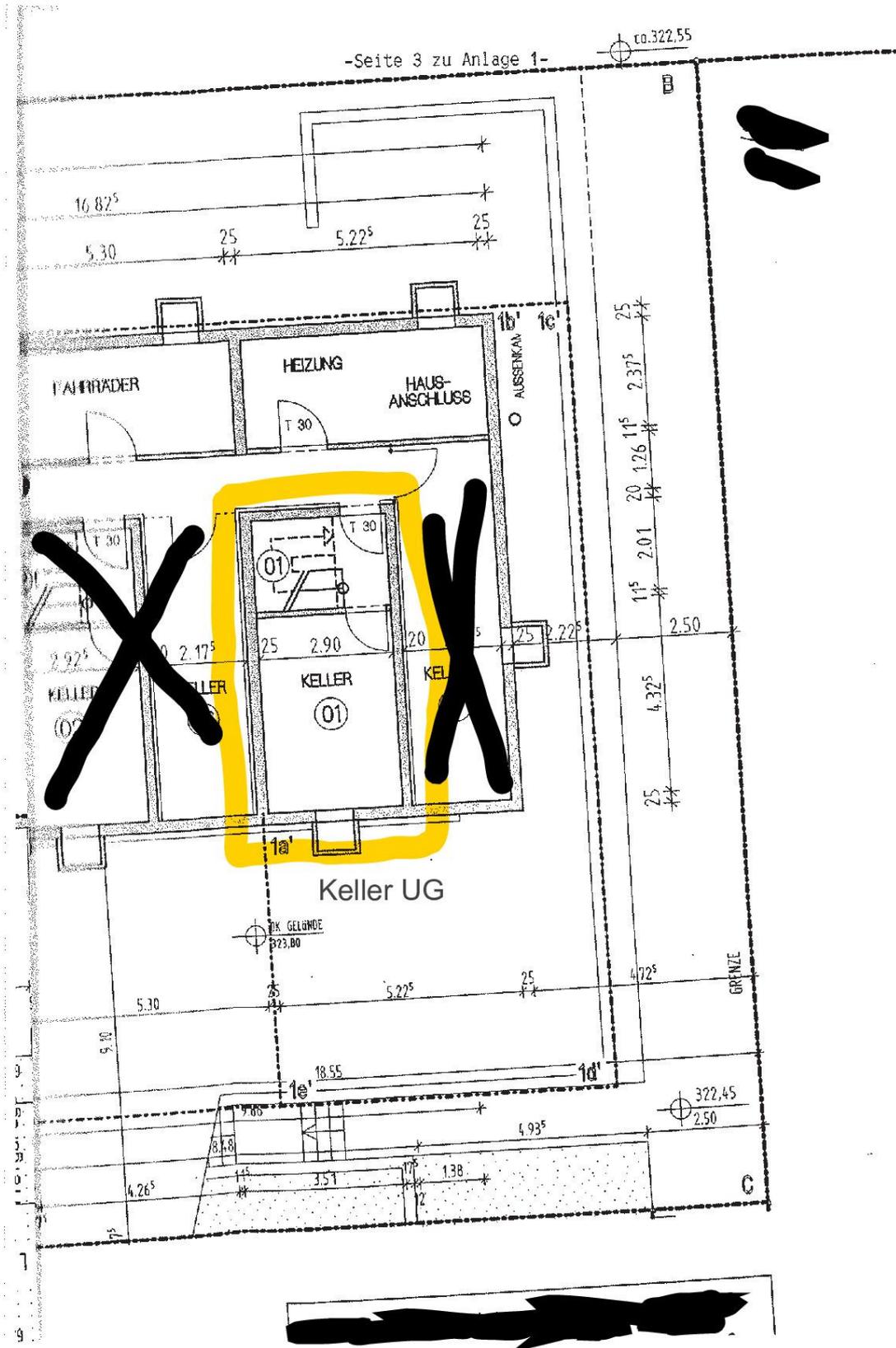


Tiefgarage



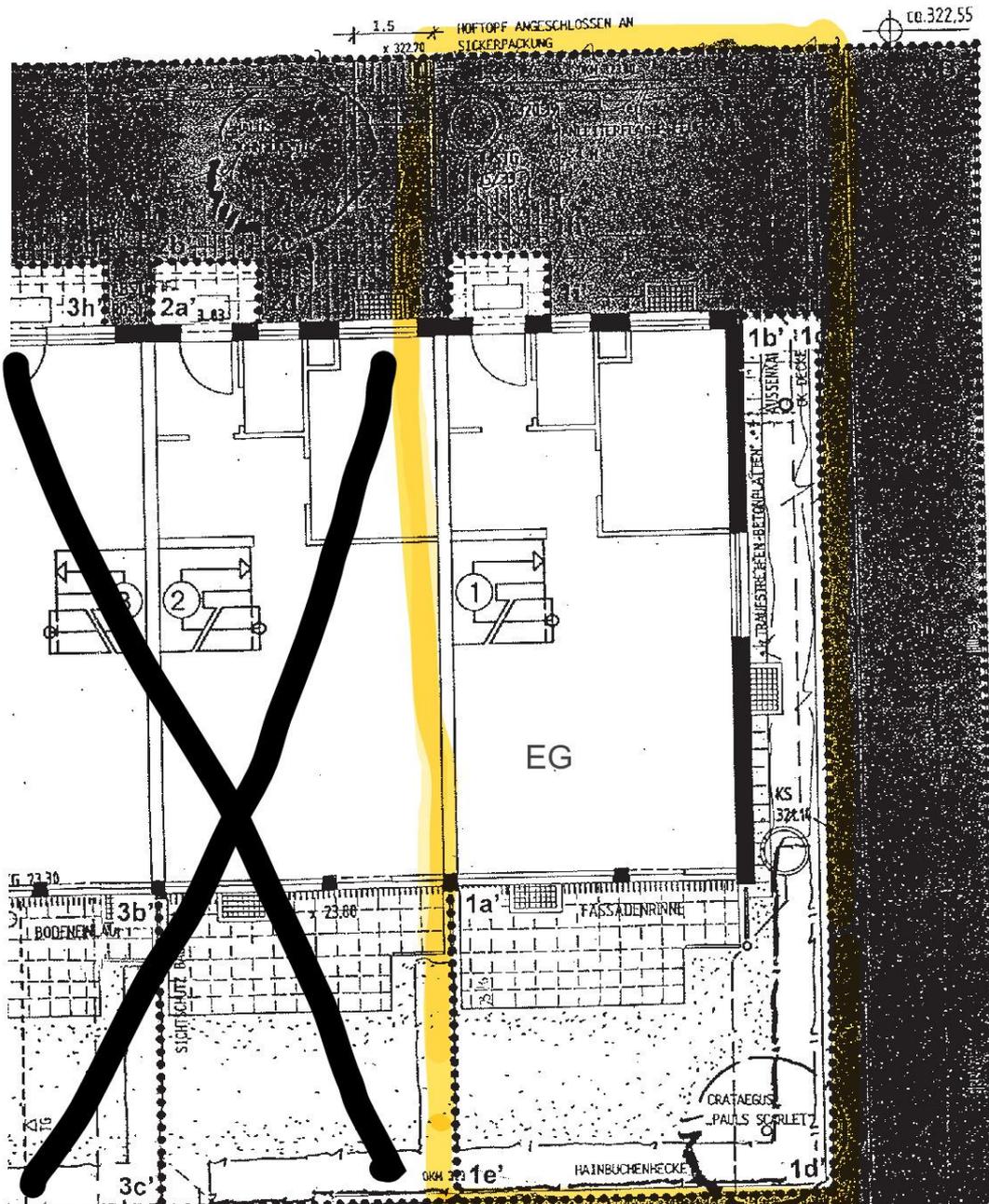
Tiefgarage

# Exposé - Grundrisse



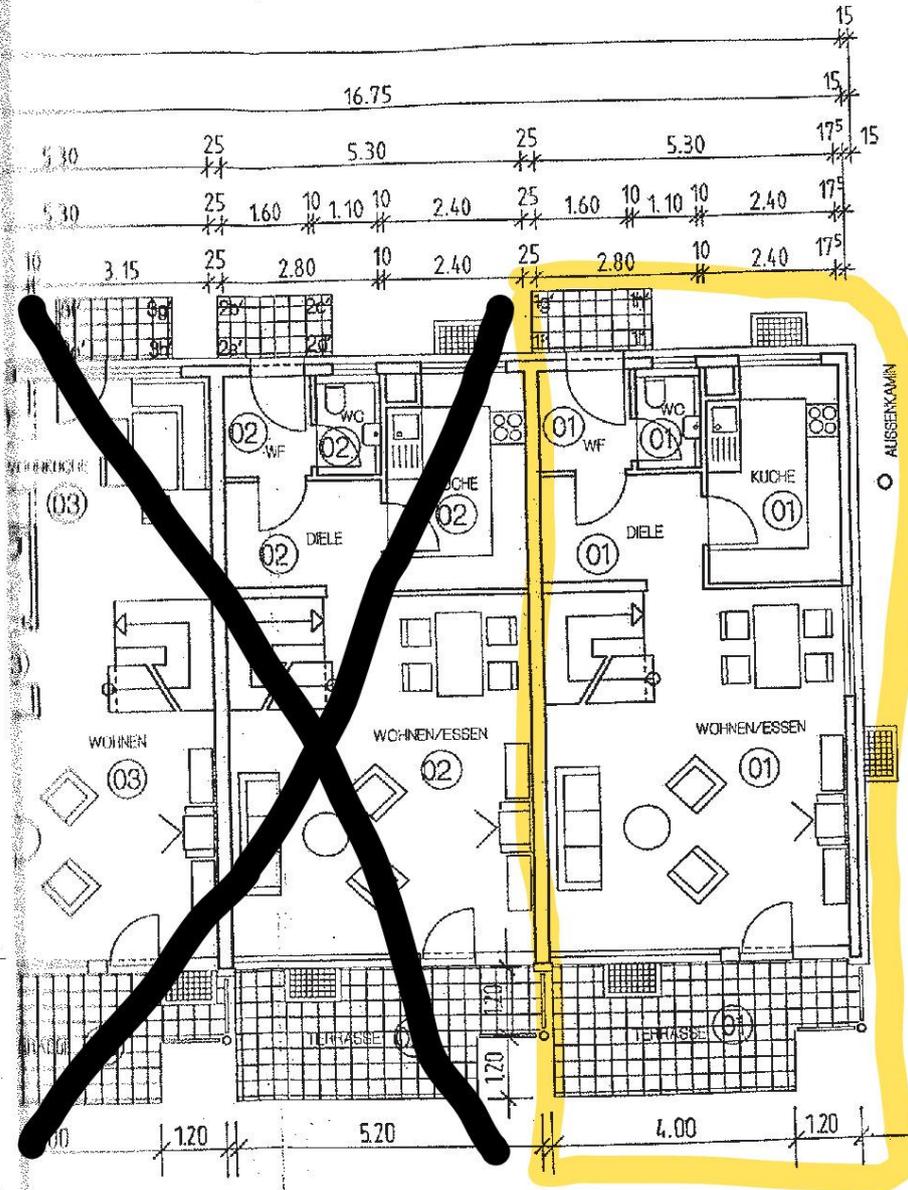
# Exposé - Grundrisse

-Seite 4 zu Anlage 1-



# Exposé - Grundrisse

-Seite 5 zu Anlage 1-



# Exposé - Grundrisse

-Seite 6 zu Anlage 1-

