Stuttgart – Weilimdorf

Familienfreundliches Reiheneckhaus mit Garten und Garage

Objektnummer: 22081015



KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m^2 • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 280 m^2

Objektnummer: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	22081015
Wohnfläche	ca. 126 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1957
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	498.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 46 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.07.2032
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	313.04 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

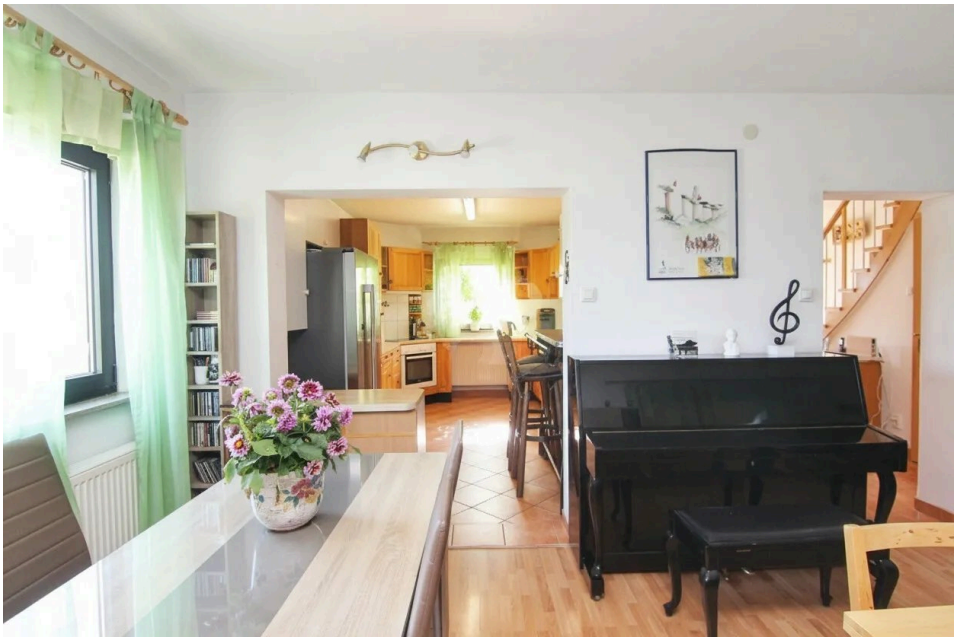
Die Immobilie





Objektnummer: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

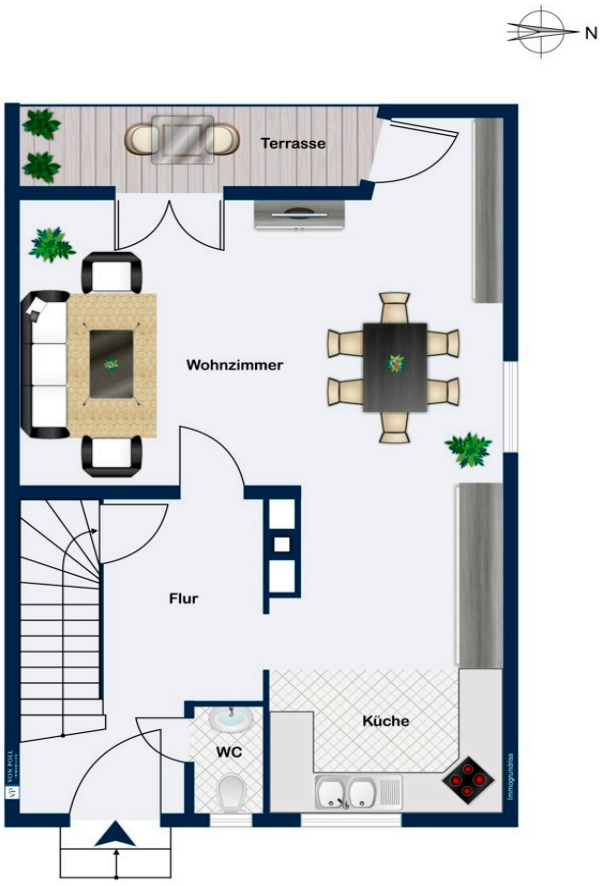
Die Immobilie

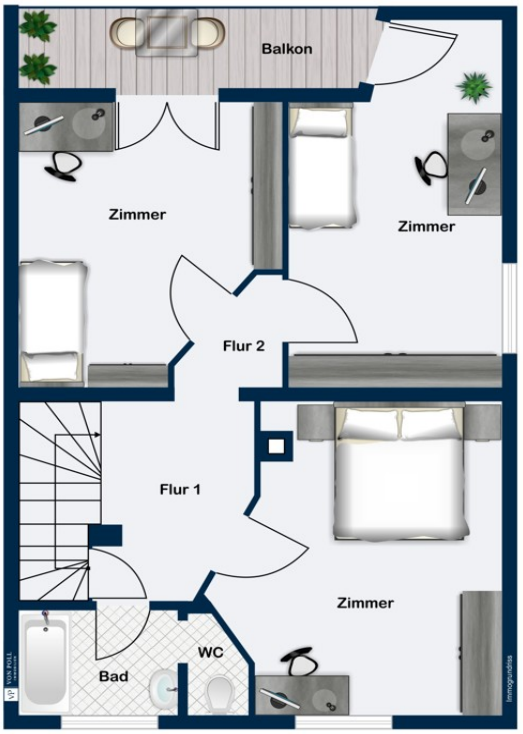


Objektnummer: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Grundrisse




N
Terrasse
Wohnzimmer
Flur
Küche
WC


N
Balkon
Zimmer
Zimmer
Flur 2
Flur 1
Zimmer
WC
Bad



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reiheneckhaus aus dem Jahr 1957 bietet in Stuttgart-Weilimdorf ein vielseitiges Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung, großzügigem Platzangebot und zahlreichen Möglichkeiten für das Familienleben. Auf einem ca. 280 m² großen Grundstück stehen rund 126 m² Wohnfläche mit insgesamt 5,5 Zimmern zur Verfügung. Ein Wintergarten, eine Terrasse, ein pflegeleichter Garten und der direkte Zugang über die Garage ergänzen das Wohnkonzept auf praktische Weise.

Bereits im Erdgeschoss zeigt sich die familiengerechte Gestaltung des Hauses. Über die Diele mit Garderobenbereich gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt des täglichen Zusammenlebens bildet. Die zum Essbereich hin offene Küche schafft kurze Wege und eine kommunikative Atmosphäre. Von hier aus eröffnen sich Zugänge zur Terrasse, zum Wintergarten und zum Garten. Ob gemeinsames Essen, Spielen oder gesellige Stunden mit Freunden – die verschiedenen Bereiche bieten Raum für unterschiedliche Bedürfnisse und Aktivitäten.

Im Obergeschoss stehen drei Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinder-, Jugend- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Der Balkon mit Blick in den Garten erweitert das Raumangebot nach draußen. Ein Tageslichtbad mit Dusche und WC ergänzt diese Etage.

Das Dachgeschoss bietet einen großzügigen Elternschlafbereich sowie Platz für ein separates Arbeitszimmer. Ein weiteres, modern gestaltetes Tageslichtbad mit Badewanne sorgt für zusätzlichen Komfort und ermöglicht eine flexible Nutzung der oberen Wohnebene.

Ein besonderer praktischer Vorzug ist der direkte Zugang von der Garage in das Untergeschoss und von dort weiter ins Haus. Einkäufe, Kinderwagen oder Sportausrüstung lassen sich so bequem und wettergeschützt ins Haus bringen. Das vollständig unterkellerte Gebäude bietet darüber hinaus ca. 46 m² Nutzfläche mit zusätzlichen Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten.

Mit seiner familiengerechten Aufteilung, den vielseitig nutzbaren Räumen und den ergänzenden Außenflächen bietet dieses Reiheneckhaus eine interessante Gelegenheit für alle, die in Stuttgart-Weilimdorf ein eigenes Zuhause mit Platz für unterschiedliche Lebensphasen suchen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Ausstattung und Details

- gepflegtes Reiheneckhaus in gewachsenem Wohngebiet
- pflegeleichte Laminat- und Fliesenböden
- isolierverglaste Fenster
- offener Küchenbereich mit direkter Verbindung zum Esszimmer
- Wintergarten mit zusätzlicher Nutzfläche
- Tageslichtbad im Obergeschoss mit Dusche und Toilette
- modernes Tageslichtbad im Dachgeschoss mit Badewanne
- großes Schlafzimmer im Dachgeschoss plus zusätzliches Arbeitszimmer
- drei flexibel nutzbare Zimmer im Obergeschoss
- Balkon mit Blick in den Garten
- direkter Zugang vom Auto durch die Garage ins Haus
- praktische Kellerräume, erreichbar über Garage und Treppenhaus
- pflegeleicht angelegter Garten

Objektnummer: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Alles zum Standort

Dieses familienfreundliche Reiheneckhaus befindet sich im Stuttgarter Stadtteil Bergheim, der zu Weilimdorf gehört.

Wald- und Naherholungsgebiete sind schnell zu erreichen und die gute Infrastruktur macht Stuttgart-Weilimdorf zu einem begehrten Wohnstandort.
Alle Schulformen von der Grundschule bis zum Gymnasium sind vor Ort vorhanden.

Durch die gute Anbindung an den ÖPNV mit S-Bahn, Stadtbahn und Bus ist Weilimdorf aus der ganzen Region schnell und gut zu erreichen.
Sämtliche kulturelle Einrichtungen und das Stuttgarter Zentrum sind nur acht Kilometer entfernt. Die nächstgelegene Anbindung an die A81 ist circa sieben Kilometer entfernt.

Objektnummer: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 22081015 - 70499 Stuttgart – Weilimdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart
Tel.: +49 711 - 24 83 749 0
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com