Stuttgart – Kräherwald

Ein Ort, der begeistert - Einfamilienhaus mit traumhaftem Blick über Stuttgart

Objektnummer: 26081017



KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 221 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 850 m^2

Objektnummer: 26081017 - 70193 Stuttgart – Kräherwald

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

Objektnummer: 26081017 - 70193 Stuttgart – Kräherwald

Auf einen Blick

Objektnummer	26081017
Wohnfläche	ca. 221 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1959
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.490.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26081017 - 70193 Stuttgart – Kräherwald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.10.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	187.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 26081017 - 70193 Stuttgart – Kräherwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26081017 - 70193 Stuttgart – Kräherwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26081017 - 70193 Stuttgart – Kräherwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26081017 - 70193 Stuttgart – Kräherwald

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Partner-Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart
stuttgart@von-poll.com | www.von-poll.com/stuttgart

Objektnummer: 26081017 - 70193 Stuttgart – Kräherwald

Ein erster Eindruck

Es gibt Immobilien, die durch ihre Ausstattung überzeugen. Und es gibt Immobilien, die bereits beim ersten Schritt auf das Grundstück ein ganz besonderes Gefühl vermitteln.

Dieses freistehende Einfamilienhaus in begehrter Aussichtslage am Kräherwald gehört zweifellos zur zweiten Kategorie. Schon beim Betreten des nahezu uneinsehbaren Grundstücks wird deutlich, weshalb diese Lage zu den begehrtesten Wohnadressen im Stuttgarter Westen zählt. Der Weg zum Haus ist dabei ein Erlebnis für sich: Mit jedem Schritt öffnet sich der Blick ein Stück weiter über die Stadt, bis sich am Eingangsbereich schließlich das beeindruckende Panorama in seiner ganzen Weite entfaltet. Spätestens hier wird klar, dass diese Immobilie etwas ganz Besonderes ist.

Das rund 850 m² große Grundstück wurde mit viel Liebe angelegt und begeistert durch seine wunderschöne Terrassierung. Gepflegte Beete, ein gewachsener Baumbestand und Apfelbäume schaffen eine grüne Oase mit viel Privatsphäre. Dank der durchdachten Gestaltung lässt sich der Garten hervorragend nutzen und bietet zahlreiche Plätze zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Mit einer Wohnfläche von ca. 221 m² eröffnet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die beiden oberen Wohnebenen verfügen über drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie eine Küche und eignen sich hervorragend als klassisches Einfamilienhaus. Im Gartengeschoss befindet sich zusätzlich eine großzügige Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, Küche, Badezimmer, Abstellraum und direktem Zugang in den Garten.

Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, die beiden Wohnbereiche miteinander zu verbinden. So entsteht ein großzügiges Einfamilienhaus mit offenem Wohnkonzept und viel Platz für die ganze Familie. Ebenso eignet sich die Immobilie ideal für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Herzstück des Hauses bildet zweifellos das großzügige Wohnzimmer. Große Fenster holen die beeindruckende Aussicht direkt in den Wohnraum und schaffen eine Atmosphäre, die zu jeder Jahreszeit begeistert. Hier wird der Blick über die Dächer Stuttgarts zum täglichen Begleiter, ein Wohngefühl, das nur wenige Immobilien bieten können.

Dank der Südostausrichtung beginnt der Tag hier mit den ersten Sonnenstrahlen. Die

Wohnräume sowie die Terrassen werden über den Tag hinweg von natürlichem Tageslicht durchflutet und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre, die das besondere Wohngefühl zusätzlich unterstreicht.

Zwei Balkone und zwei Terrassen schaffen zahlreiche Möglichkeiten, die beeindruckende Aussicht und die besondere Atmosphäre dieses Grundstücks aus unterschiedlichen Perspektiven zu genießen. Eine Garage ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das im Jahr 1959 errichtete Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet seinen zukünftigen Eigentümern die Gelegenheit, ein ehrliches und solides Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Gasheizung wurde bereits vor rund 7 Jahren erneuert und bildet eine gute Grundlage für die anstehende Modernisierung.

Ob junge Familie mit dem Wunsch nach einem langfristigen Zuhause, Mehrgenerationenkonzept oder Käufer, die eine einmalige Aussichtslage mit großem Entwicklungspotenzial suchen, diese Immobilie bietet die Chance, an einem der schönsten Standorte Stuttgarts ein Zuhause mit ganz persönlichem Charakter zu schaffen.

Objektnummer: 26081017 - 70193 Stuttgart – Kräherwald

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Stuttgarts. Die Höhenlage am Kräherwald zählt zu den bevorzugten Wohnadressen und überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Ruhe, Natur und Stadtnähe. Das gewachsene Wohnumfeld mit seinen repräsentativen Villen, hochwertigen Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken prägt den besonderen Charakter dieser Lage.

Nur wenige Schritte entfernt laden die weitläufigen Waldflächen des Kräherwalds zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein. Gleichzeitig erreichen Sie die Stuttgarter Innenstadt in wenigen Fahrminuten und profitieren von einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Ergänzt wird die attraktive Wohnlage durch eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés und Restaurants sind ebenso bequem erreichbar wie Kindergärten, Schulen und zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen. Das vielseitige Angebot verbindet kurze Wege mit einem hohen Maß an Lebensqualität.

Auch verkehrstechnisch ist der Standort bestens angebunden. Die Stuttgarter Innenstadt erreichen Sie in wenigen Minuten – sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A8 und A81 bestehen zudem schnelle Verbindungen in die gesamte Region und zum Flughafen Stuttgart.

Objektnummer: 26081017 - 70193 Stuttgart – Kräherwald

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: 26081017 - 70193 Stuttgart – Kräherwald

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