

# Exposé

## Einfamilienhaus in Stuttgart

### Bj. 1999: Haus mit ELW und Weinberg



Objekt-Nr. OM-237268

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **786.000 €**

Klingenbachstr. 5a  
70329 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	686,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	161,50 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Glücksgriff: Ein junges freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Stuttgart, gefertigt in hochwertiger Massivbauweise. Dazu noch ein eigener kleiner Weinberg, Stellplätze für mehrere PKWs direkt am Haus und die S-Bahn fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Eine Kombination, die nur selten auf den freien Markt kommt.

Die perfekte Balance zwischen einer ausgezeichneten Anbindung an die städtische Infrastruktur und naturnahem Wohnen am Weinberg; und das Ganze zu einem attraktiven Preis ohne Maklerprovision.

Das freistehende Haus mit ELW wurde 1999 hochwertig mit Poroton erbaut. 2020-2022 erfolgten umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen. Dabei wurden ausschließlich wohngesunde ökologische Materialien eingesetzt. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in Stuttgart-Obertürkheim, am Fuße der Weinberge und dennoch ganz zentral in S-Bahn-Nähe.

Das gesamte Grundstück beläuft sich auf 686 m<sup>2</sup>. Davon sind 285 m<sup>2</sup> Gartenland im Weinberg.

Am Haus befinden sich eine große durch den Balkon überdachte Südterrasse, ein Ziergarten, 3 PKW Stellplätze und eine Garage. Durch die hervorragende Parksituation haben Sie Platz für mehrere PKWs und kurze Wege um Ihre Einkäufe ins Haus zu bringen. Der Zugang zum Haus erfolgt bequem ebenerdig.

Den terrassenartig angelegten Garten im Weinberg mit Obstbäumen und mediterraner Bepflanzung erreichen Sie über eine Treppe des Nachbargebäudes. Ein paradiesisches Idyll mit herrlichem Panoramablick.

Wohnfläche: 161,46 m<sup>2</sup>, Nutzfläche 104,75 m<sup>2</sup>, Gesamt: 266,21 m<sup>2</sup>.

Im EG erwarten Sie eine Diele, der 35,37 m<sup>2</sup> große Wohn/Essbereich, die Küche und ein Gäste WC.

Die Schlafzimmer und das Bad im 1. OG erreichen Sie über eine innenliegende Wendeltreppe oder über das zentrale Treppenhaus. Da im ersten OG noch keine Dachschräge ist, bieten die ca. 17 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer viel Stellfläche. Sie sind nach Süden ausgerichtet, sehr hell und haben Zugang zu einem Balkon, der sich über die gesamte Hauslänge erstreckt.

Die Einliegerwohnung im DG kann eigengenutzt oder separat vermietet werden. Der eigene Eingang ist vom gemauerten Treppenhaus aus zugänglich.

Strom und Wasser sind für die ELW separat ablesbar. Vom Balkon aus können Sie den Blick bis auf den Stuttgarter Fernsehturm schweifen lassen.

Die hochwertige Massivbauweise, der ökonomische Schnitt der Räume und das milde sonnige Klima am Weinberg helfen Heizkosten zu sparen.

Da Haus und Garage komplett unterkellert sind, bietet das UG viel Platz zum Lagern, Hobby/Büro. Das komplette UG ist grau gefliest und wirkt wohnlich. Der 35 m<sup>2</sup> große Hobbyraum (zusätzlich zur Wohnfläche!) wird sie begeistern. Er hat Küchenanschlüsse und ist über die Zentralheizung beheizbar. Auch im UG gibt es eine Toilette mit Fenster.

Weitere Abstellfläche steht Ihnen im Dachspitz zur Verfügung. Die 1,50 m hohe begehbare Bühne erreichen Sie über eine Einschubtreppe im Flur der ELW.

Die überlange Garage ist ebenfalls massiv gemauert und mit einem Fenster ausgestattet. Das Tor hat elektrischen Antrieb. Durch eine Tür im hinteren Teil gelangen Sie von der Garage direkt auf die Terrasse.

## Ausstattung

Ausstattung

-Hochwertige Massivbauweise in Poroton

- 1 überlange Garage, massiv gemauert, mit Fenster und Tür + 3 PKW Stellplätze
- Haus und Garage komplett unterkellert
- 1 Terrasse + 2 Balkone über die gesamte Hausbreite
- separates Treppenhaus mit gefliester Betontreppe
- innenliegende Wendeltreppe
- Fußbodenheizung und Heizkörper über Gaszentralheizung
- Zweizügiger Kamin
- Bodenbeläge: Fliesen und Fertigparkett
- Einbauküche mit Fronten aus Echtholz (Buche) und Glas
- 2 Bäder mit Badewanne, deckenhoch gefliest mit Fenster, Badmöbel vorhanden
- 4 Toiletten, deckenhoch gefliest mit Fenster
- Kunststofffenster mit Isolierglas, im EG abschließbar
- Zusätzlich zur Wohnfläche: 35m<sup>2</sup> großer Hobbyraum im UG mit Küchenanschlüssen und Heizung
- Keller komplett gefliest
- Weinkeller mit Terracottaplatten auf Naturboden
- zusätzliche Abstellfläche im Dachspitz

#### Modernisierung/Renovierung 2020-2022

- Betondecken neu verspachtelt, Decken im OG mit Gipskarton verkleidet
- Neue Waschbecken und Armaturen, Siphons aus Edelstahl in Bad und Toilette
- Neue Fliesenböden in den Schlafräumen im 1. OG
- Außenfassade neu gestrichen, Ortgang Südseite mit Aluminium verkleidet

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Auf die Wahl des Bodenbelags im Wohnzimmer kann der Käufer noch Einfluss nehmen. Kleine noch durchzuführende Restarbeiten und Reparaturen wurden bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt und wären Aufgabe des Käufers.

Das Haus ist frei und kann nach Absprache übernommen werden.

Maklerkontakte unerwünscht. Provisionsfrei, Kontakt direkt mit den Eigentümern über dieses Formular.

Bitte beachten Sie, dass Besichtigungen und der Verkauf nur von uns selbst, Fam. Thometzek, vorgenommen werden. Wir verlangen in keiner Weise Vorauszahlungen oder Provision. Das Haus wird nicht zur Miete angeboten.

Wir freuen uns über Ihre Email mit Angaben zu Ihrer Person. Besichtigungen führen wir nach Absprache gerne durch. Bewerber mit Eigenkapitalnachweis bzw. Finanzierungsbestätigung werden bevorzugt.

## Lage

Hier werden die Vorzüge urbanen Lebens mit den Wünschen nach einem grünen Zuhause vereint:

Das Objekt befindet sich am Fuße der Weinberge in Stuttgart- Obertürkheim in einer privaten Sackgasse. In direkter Nachbarschaft befindet sich ein renommiertes Weingut. Durch die Weinberge und zahlreichen Spazierwege haben sich Obertürkheim und der angrenzende Stadtteil Uhlbach zu einem Naherholungsgebiet der Stuttgarter entwickelt. Uhlbach ist bekannt für seine traditionellen Weinfeste und das Weinbaumuseum.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelgeschäfte, Banken, Post,

Ärzte, Kindergärten, Grundschule, Musikschule etc. sind fußläufig binnen weniger Minuten erreichbar.

Die S-Bahn (Linie 1) und mehreren Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt. So kommen Sie schnell an den Hauptbahnhof und in die Innenstadt von Stuttgart, in andere Stadtteile oder nach Esslingen. Bequemer geht es nicht. Auch die Anbindung an das Straßennetz ist hervorragend. Die Auffahrt zur B10 und B14 erreichen Sie mit dem PKW sehr schnell. Das Haus ist dennoch ruhig gelegen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



2 Balkone, 1 Terrasse

# Exposé - Galerie



Ansicht Nord



Haus, Garage, Privatstraße

# Exposé - Galerie



eigener Weinberg



Terrasse mit Garagenzugang

# Exposé - Galerie



Hausgarten



EG Wohnzimmer Süd

# Exposé - Galerie



EG Flur



1. OG Bad

# Exposé - Galerie



1. OG Zimmer



1. OG neue Fliesen

# Exposé - Galerie



Blick vom Hausgarten auf Haus



DG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



DG Küche



DG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



separates Treppenhaus



UG Heizung

# Exposé - Galerie

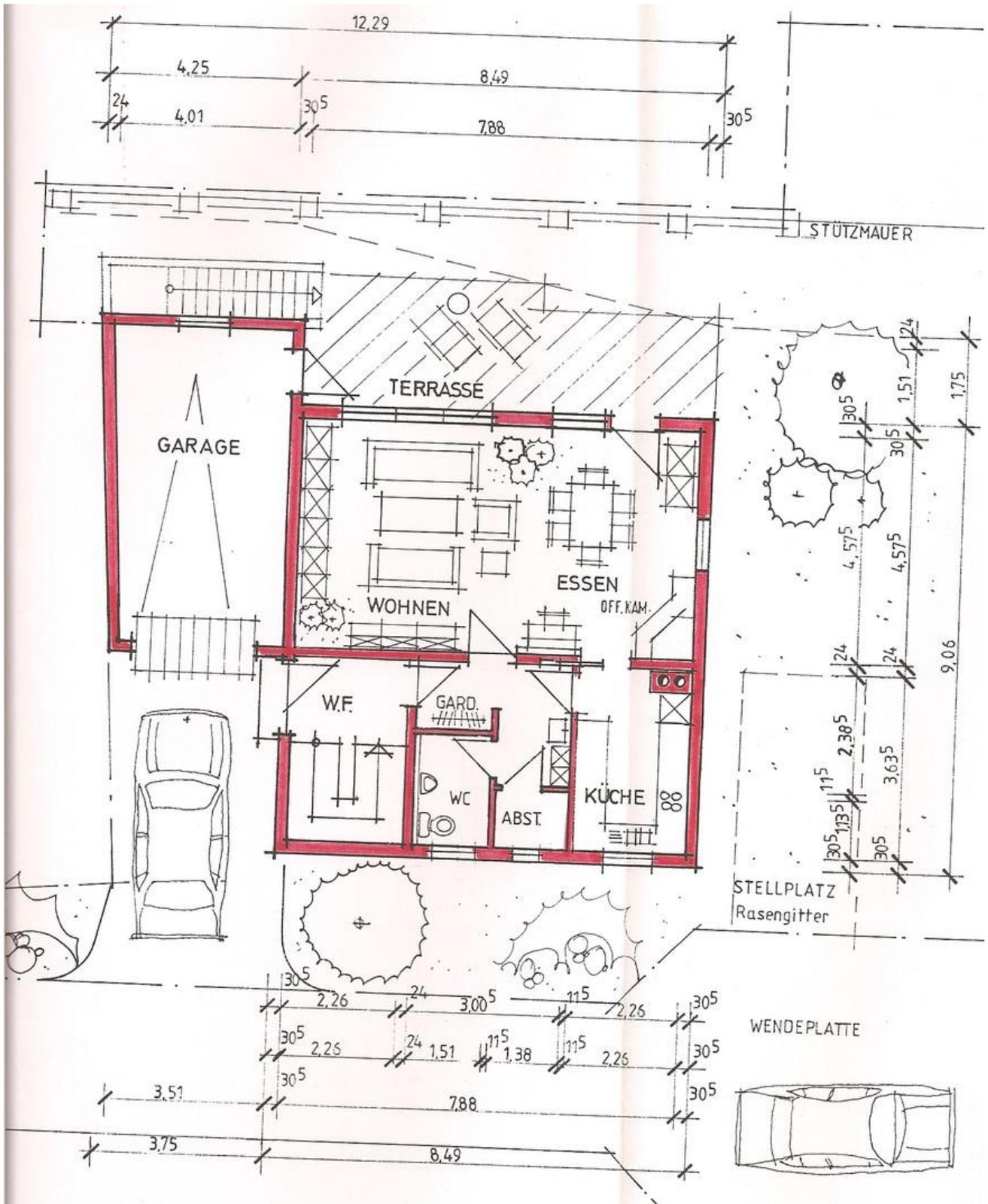


Feige, Pfirsich, Kirsche



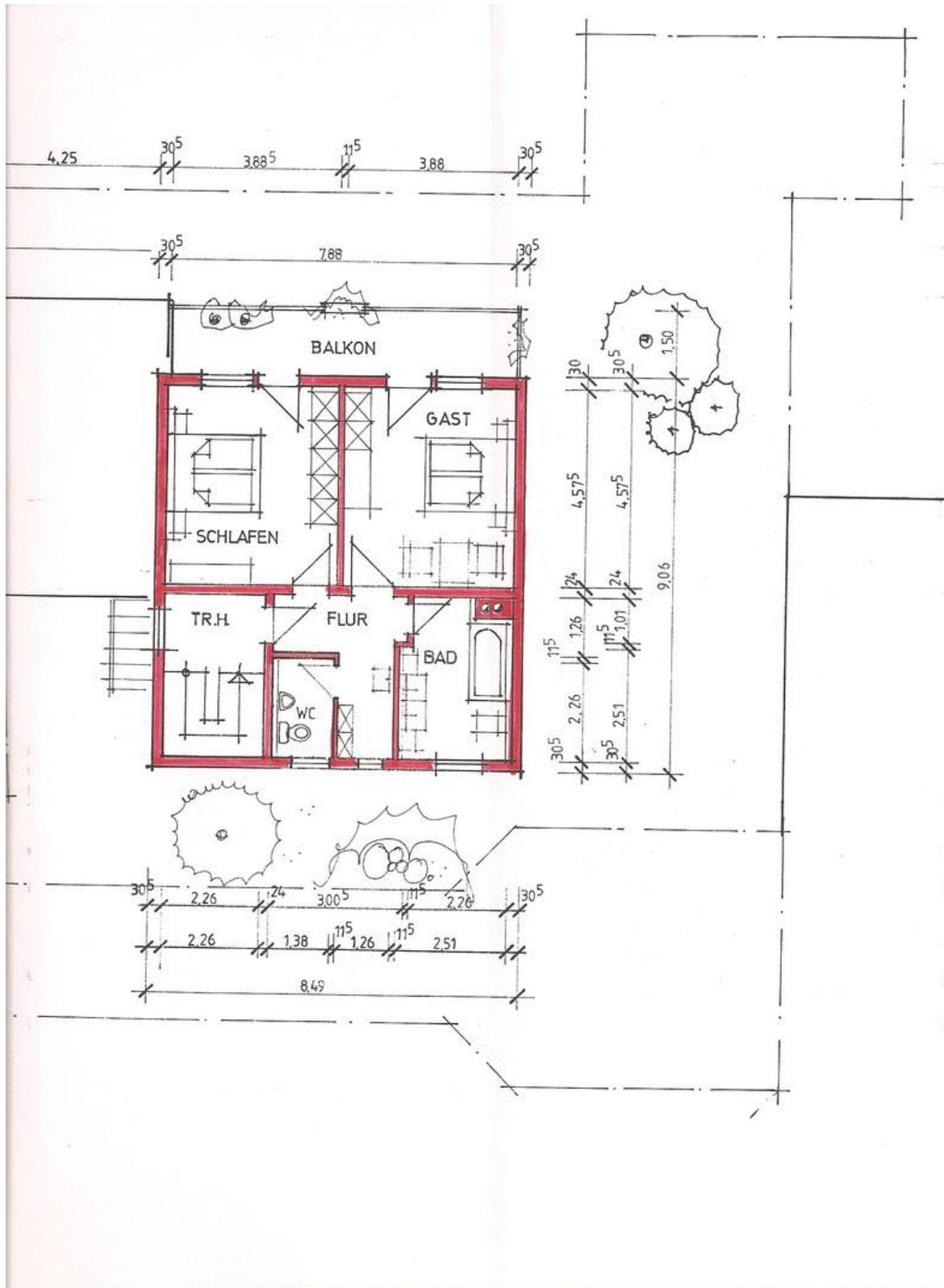
Weinberg Blick aufs Haus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

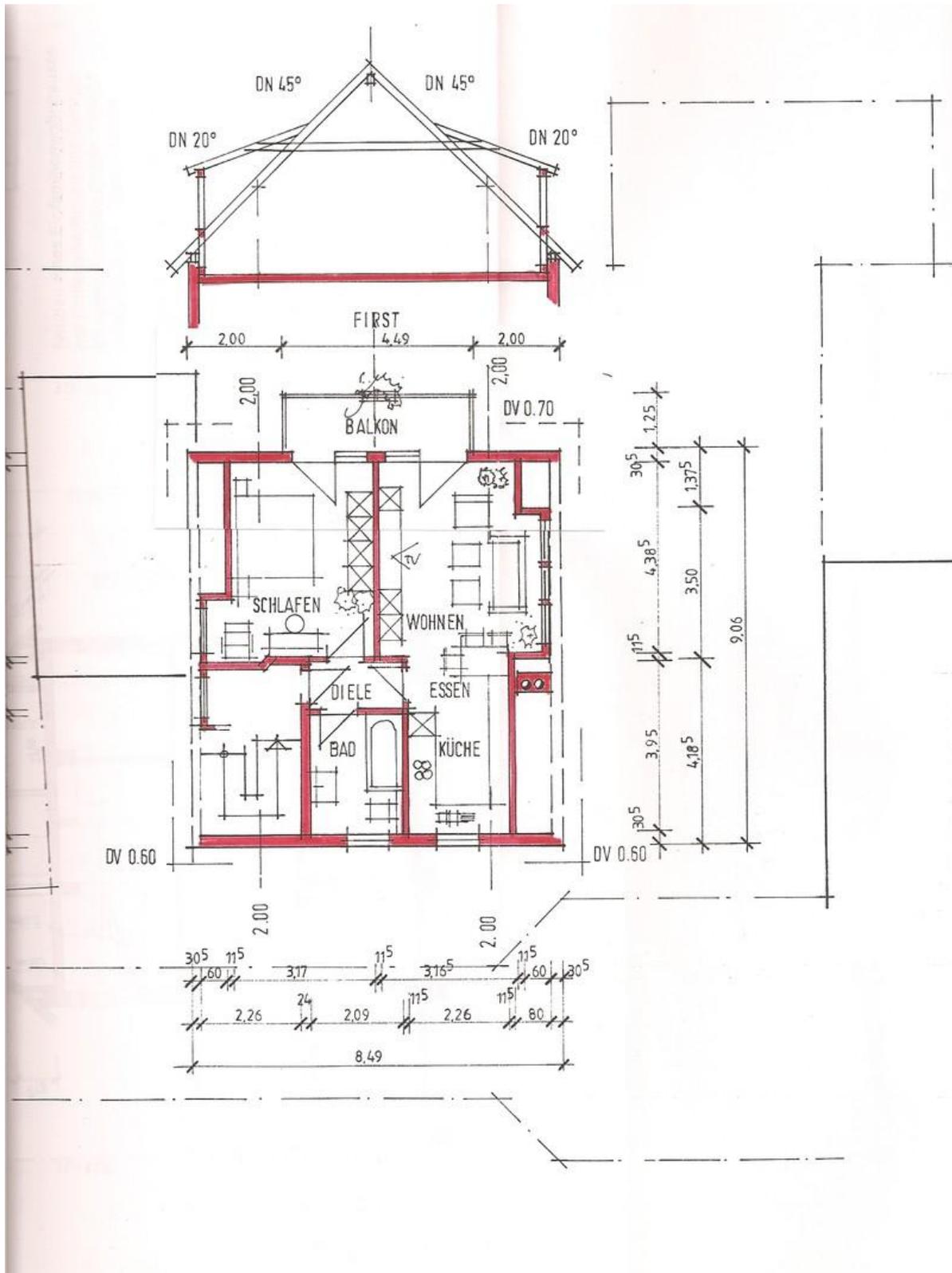
# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG

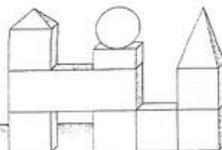


# Exposé - Grundrisse



Planzeichnung Haus

# Exposé - Grundrisse



Freier Architekt  
Dipl. Ingenieur (FH)  
Horst E. Unterberger

E. Unterberger · Bismarckstr. 27 · 73262 Reichenbach/Fils

Bismarckstraße 27  
73262 Reichenbach/Fils  
Telefon (07153) 58385  
Telefax (07153) 53090

**Bauvorhaben:** Neubau eines Einfamilienhauses  
mit Einliegerwohnung und Garage

**Bauherr:** Evica und Adam Bodonji  
Dietbachstr. 13, 70327 Stuttgart - Untertürkheim



## Flächenberechnung nach DIN

### Erdgeschoß :

Wohnen/Essen :	7,88 x 4,575	=	36,05 m <sup>2</sup>	
	-1,10 x 1,10	=	-1,21 m <sup>2</sup>	
	0,40 + 1,10	/ 2		
	x 0,70	=	0,53 m <sup>2</sup>	= 35,37 m <sup>2</sup>
Küche :	2,26 x 3,635	=	8,22 m <sup>2</sup>	
	-0,80 x 0,40	=	-0,32 m <sup>2</sup>	= 7,90 m <sup>2</sup>
WC :	1,51 x 2,26	=	3,41 m <sup>2</sup>	= 3,41 m <sup>2</sup>
Abst. :	1,38 x 1,135	=	1,57 m <sup>2</sup>	= 1,57 m <sup>2</sup>
Gard. :	1,51 x 1,26	=	1,90 m <sup>2</sup>	= 1,90 m <sup>2</sup>
Flur :	1,38 x 2,385	=	3,29 m <sup>2</sup>	= 3,29 m <sup>2</sup>
Windfang :	2,26 x 1,635	=	3,70 m <sup>2</sup>	= 3,70 m <sup>2</sup>
Gesamt :				= 57,13 m <sup>2</sup>
J. 2% Putz				= -1,14 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt :</b>				<b>= 55,99 m<sup>2</sup></b>

Bankverbindungen: Südwestbank Reichenbach/Fils, Konto-Nr. 6994 (BLZ 611614 01)  
Kreissparkasse Reichenbach/Fils, Konto-Nr. 10451838 (BLZ 611500 20)  
Mitglied der Architektenkammer Stuttgart Nr. 33091

Flächenberechnung EG

# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoß :

Schlafen :	3,885 x 4,575	=	17,77 m <sup>2</sup>	=	17,77 m <sup>2</sup>
Gast :	3,88 x 4,575	=	17,75 m <sup>2</sup>	=	17,75 m <sup>2</sup>
Bad :	2,26 x 3,635	=	8,22 m <sup>2</sup>		
	-0,80 x 0,40	=	-0,32 m <sup>2</sup>	=	7,90 m <sup>2</sup>
WC :	1,38 x 2,26	=	3,12 m <sup>2</sup>	=	3,12 m <sup>2</sup>
Flur :	1,26 x 3,635	=	4,58 m <sup>2</sup>		
	1,495 x 1,26	=	1,88 m <sup>2</sup>		
	1,01 x 0,25	=	0,25 m <sup>2</sup>	=	6,72 m <sup>2</sup>
Treppenhaus :	2,26 x 1,635	=	3,70 m <sup>2</sup>	=	3,70 m <sup>2</sup>
Gesamt :				=	56,95 m <sup>2</sup>
./. 2% Putz :				=	-1,14 m <sup>2</sup>
Balkon :	7,88 x 1,50 / 4	=	2,96 m <sup>2</sup>	=	2,96 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt :</b>				=	<b>58,77 m<sup>2</sup></b>

## Dachgeschoß :

(Einliegerwohnung)

Bad :	2,09 x 2,76	=	5,77 m <sup>2</sup>	=	5,77 m <sup>2</sup>
Diele :	1,075 x 2,09	=	2,25 m <sup>2</sup>	=	2,25 m <sup>2</sup>
Schlafen :	0,60 x 3,00 x 0,50	=	0,90 m <sup>2</sup>		
	1,50 x 1,20	=	1,80 m <sup>2</sup>		
	0,15 x 0,15 / 2	=	0,01 m <sup>2</sup>		
	2,57 x 4,385	=	11,27 m <sup>2</sup>	=	13,98 m <sup>2</sup>
Wohnen :	0,60 x 1,20 x 0,50	=	0,36 m <sup>2</sup>		
	3,76 x 3,185	=	11,98 m <sup>2</sup>	=	12,34 m <sup>2</sup>
Küche/Essen :	0,45 x 3,95 x 0,50	=	0,89 m <sup>2</sup>		
	1,81 x 3,95	=	7,15 m <sup>2</sup>	=	8,04 m <sup>2</sup>

2

Flächenberechnung 1.OG

# Exposé - Grundrisse

Treppenhaus :	$2,14 \times 1,60$	=	3,42 m <sup>2</sup>	
	$0,80 + 0,70 / 2$	=	0,09 m <sup>2</sup>	
	$1,25 \times 0,55 \times 0,50$	=	0,34 m <sup>2</sup>	= 3,86 m <sup>2</sup>
Gesamt :				= 46,23 m <sup>2</sup>
./ 2% Putz				= -0,92 m <sup>2</sup>
Balkon :	$4,49 \times 1,25 / 4$	=	1,40 m <sup>2</sup>	= 1,40 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt :				= 46,71 m <sup>2</sup>

## Wohnfläche gesamt :

Erdgeschoß :	55,99 m <sup>2</sup>
Obergeschoß :	58,77 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß :	46,71 m <sup>2</sup>
Fläche gesamt :	<u>161,46 m<sup>2</sup></u>

Aufgestellt , Lichtenwald , Februar 1998

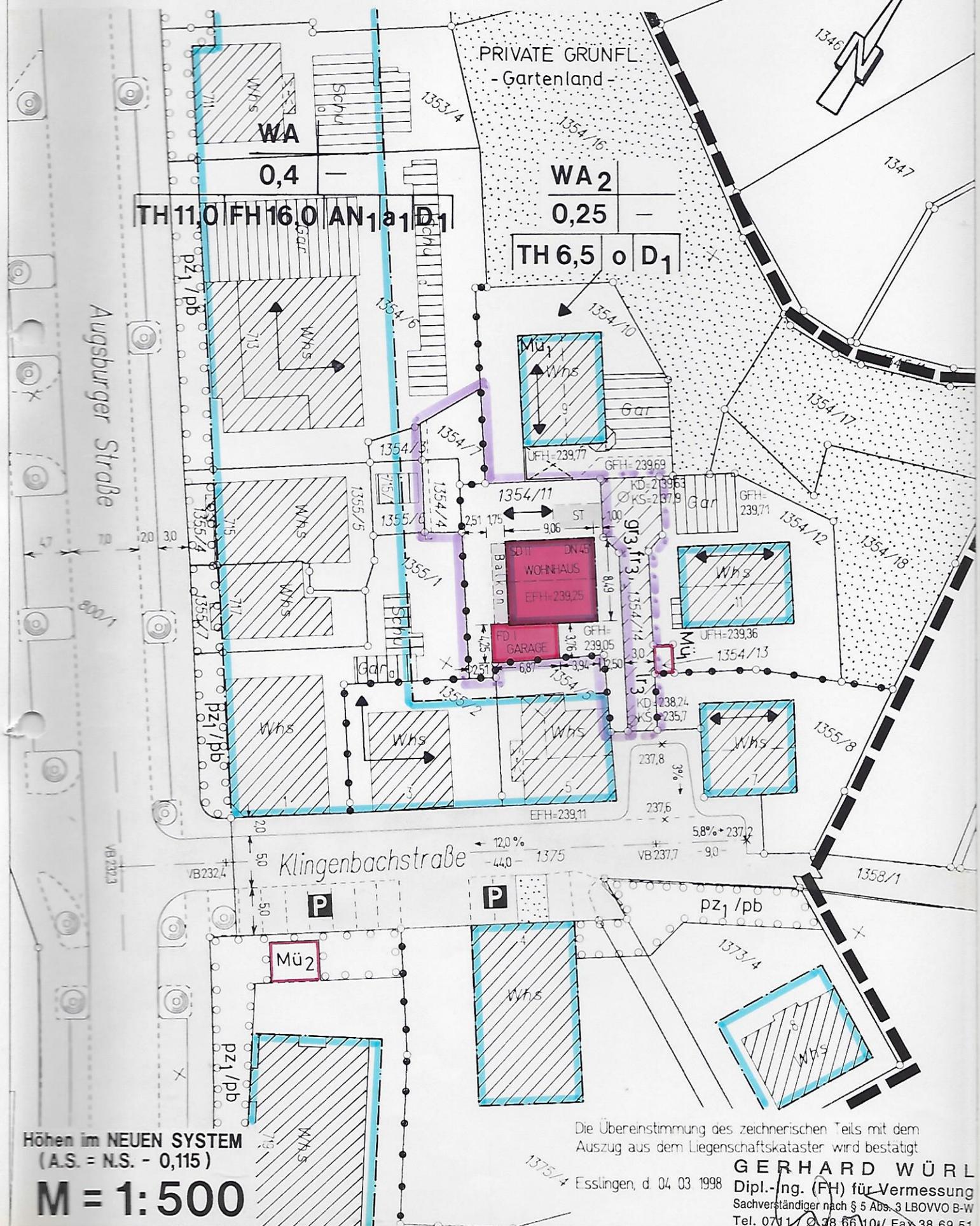


# Exposé - Anhänge

## 1. Lageplan



# LAGEPLAN



Höhen im NEUEN SYSTEM  
(A.S. = N.S. - 0,115)

## M = 1:500

Die Übereinstimmung des zeichnerischen Teils mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird bestätigt

Esslingen, d 04 03 1998

**GERHARD WÜRL**  
Dipl.-Ing. (FH) für Vermessung  
Sachverständiger nach § 5 Abs. 3 LBOVVO B-W  
Tel. 07141 38 66 10 / Fax 38 69 51  
Hohe Str. 33 · 73734 ESSLINGEN