

# Exposé

## Einfamilienhaus in Stuttgart

### Halle/Werkstatt mit freistehendem Wohnhaus in Stuttgart



Objekt-Nr. **OM-306976**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:  
M. Vogel  
Telefon: 0171 4760748

70439 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1898	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	364,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 60m<sup>2</sup> Halle, die bis zu 6,5m hoch ist, hat ein Einfahrtstor von 5m Breite und 3,5 m Höhe, verfügt über Starkstromanschluß, Wasser und eine Gas-Schwarzstrahlheizung. Sie ist ideal geeignet als Fahrzeugwerkstatt, aber auch für Lager- oder Logistikzwecke. Auf der Grundstücksfläche der Halle haben noch bis zu vier Fahrzeuge Platz.

Auf dem angrenzenden, zugehörigen Grundstück befindet sich ein im Jahr 2010 liebevoll modernisiertes Wohnhaus mit 110m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ein schöner eingewachsener Garten und die Terrasse. Die Gesamtfläche der beiden gesamt umzäunten Grundstücke beträgt 364m<sup>2</sup>.

Das Wohnhaus besteht im EG aus Flur, großem offenen Wohnbereich, einer Wohn-/Essküche sowie einem Außenbad. Im OG befindet sich ein Bad mit Dusche, 2 Schlafzimmer und eine Ankleide. Vorbereitungen für weiteren Wohnraum im Dach über dem Aussenbad sind bereits getroffen.

Zur Nutzfläche im Haus zählt der ca 24m<sup>2</sup> große Gewölbekeller.

Beheizt wird das Haus mit Gasetagenöfen und/oder einem Schwedenofen der das ganze Haus mit Wärme versorgen kann.

Verfügbarkeit nach Vereinbarung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Lage im Stuttgarter Norden hat eine sehr gute Verkehrsanbindung und ist auch für Naturliebhaber ideal, da man in ein paar Schritten auf den Feldern ist.

Versorgungseinrichtungen wie Bäcker und Supermärkte, Ärzte, Schulen ist alles fußläufig erreichbar. Bus und Bahn halten in der Parallelstraße.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	207,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie

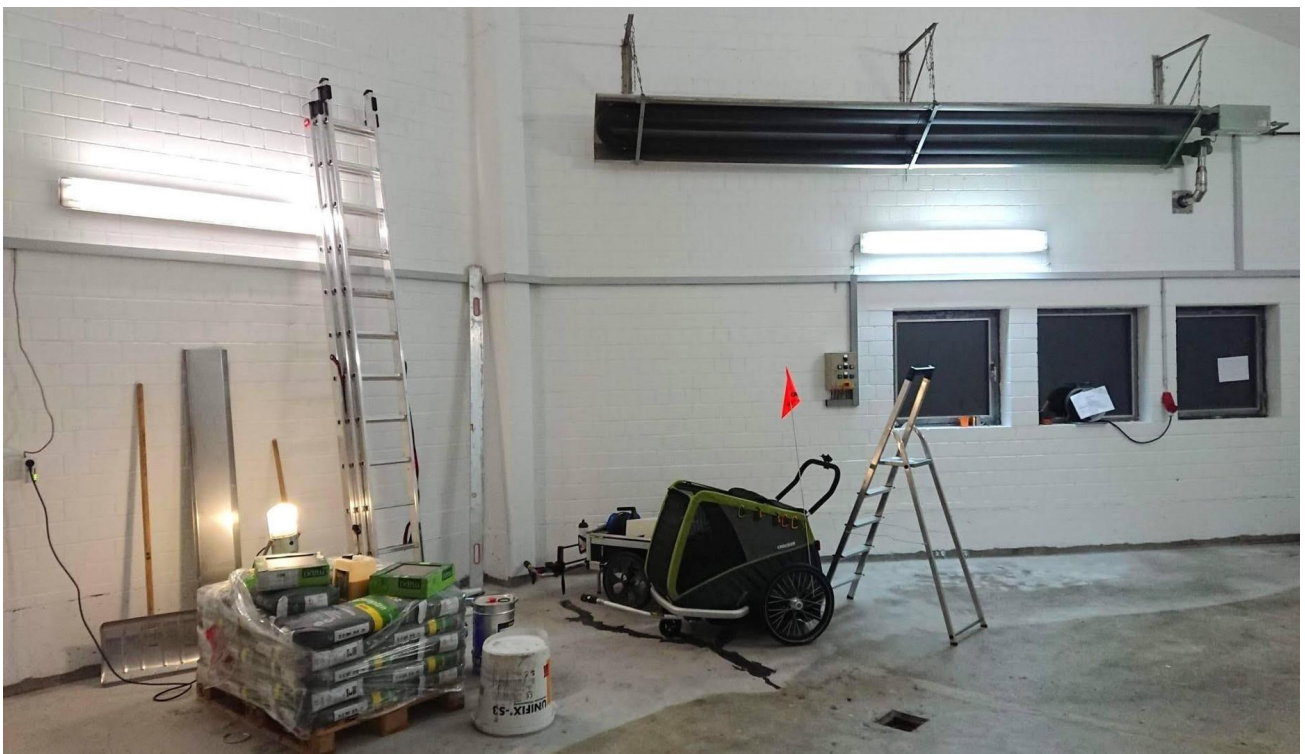


Halle

# Exposé - Galerie



Halle



Halle, Schwarzstrahler



# Exposé - Galerie



Haus von der Straße



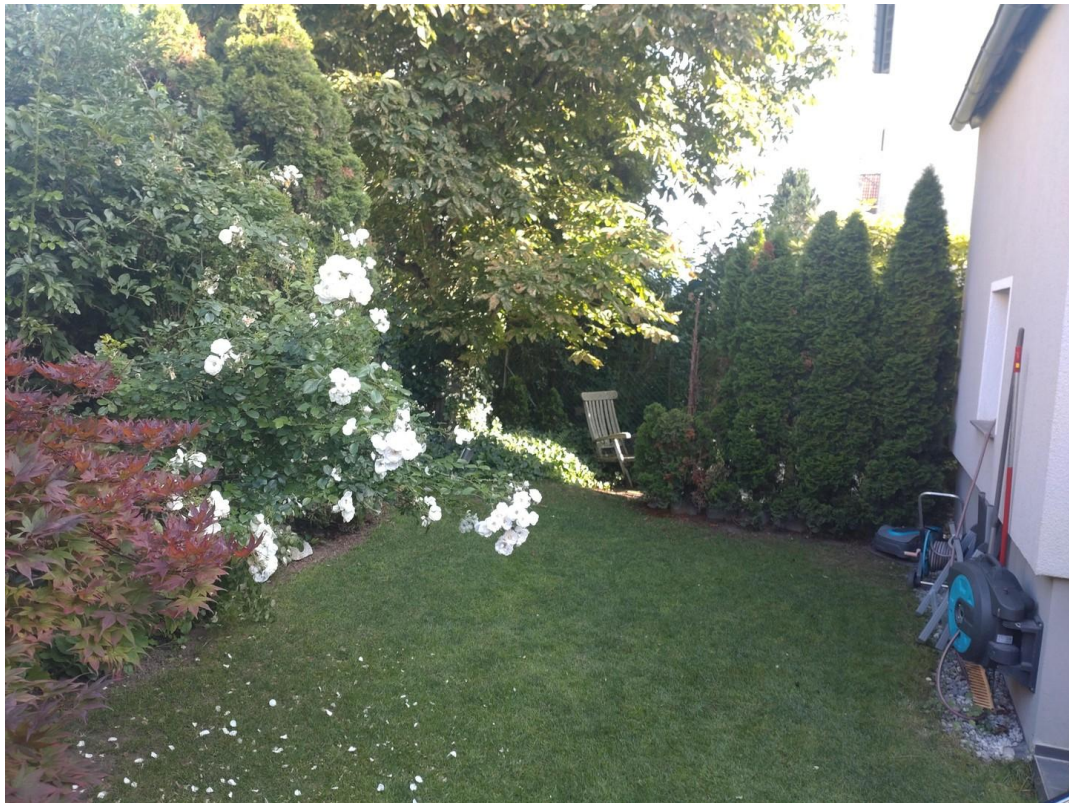
Haus vom Garten



# Exposé - Galerie



Garten



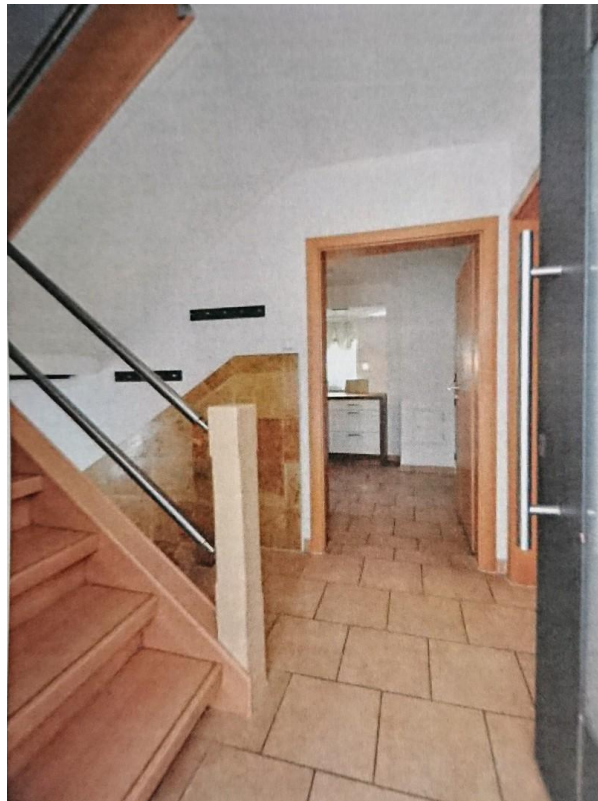
Garten



# Exposé - Galerie

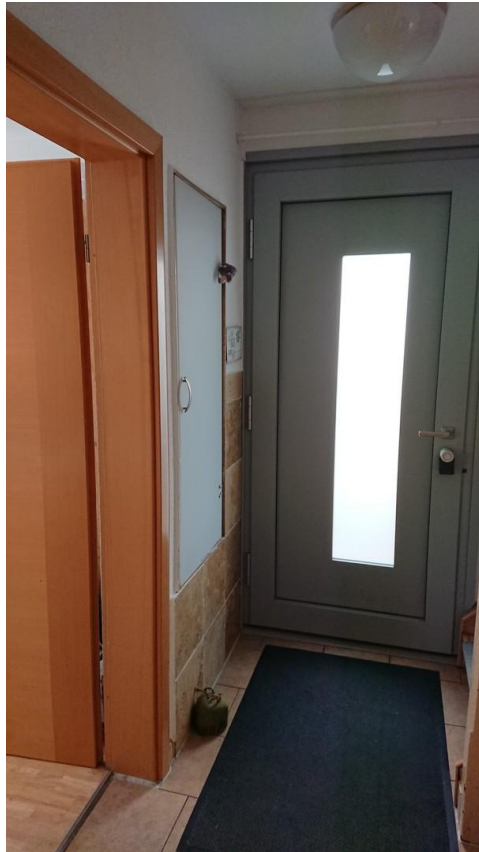


Terrasse/Anbau Zugang Außenbad



Flur am Eingang

# Exposé - Galerie



Eingang



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer leer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer leer



Schwedenofen Wohnzimmer



Flur OG



# Exposé - Galerie



Flur OG



# Exposé - Galerie



Bad



Gäste/ Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Gäste/ Kinderzimmer leer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleide

# Exposé - Galerie



Haus vom Garten



zwischen Halle und Haus

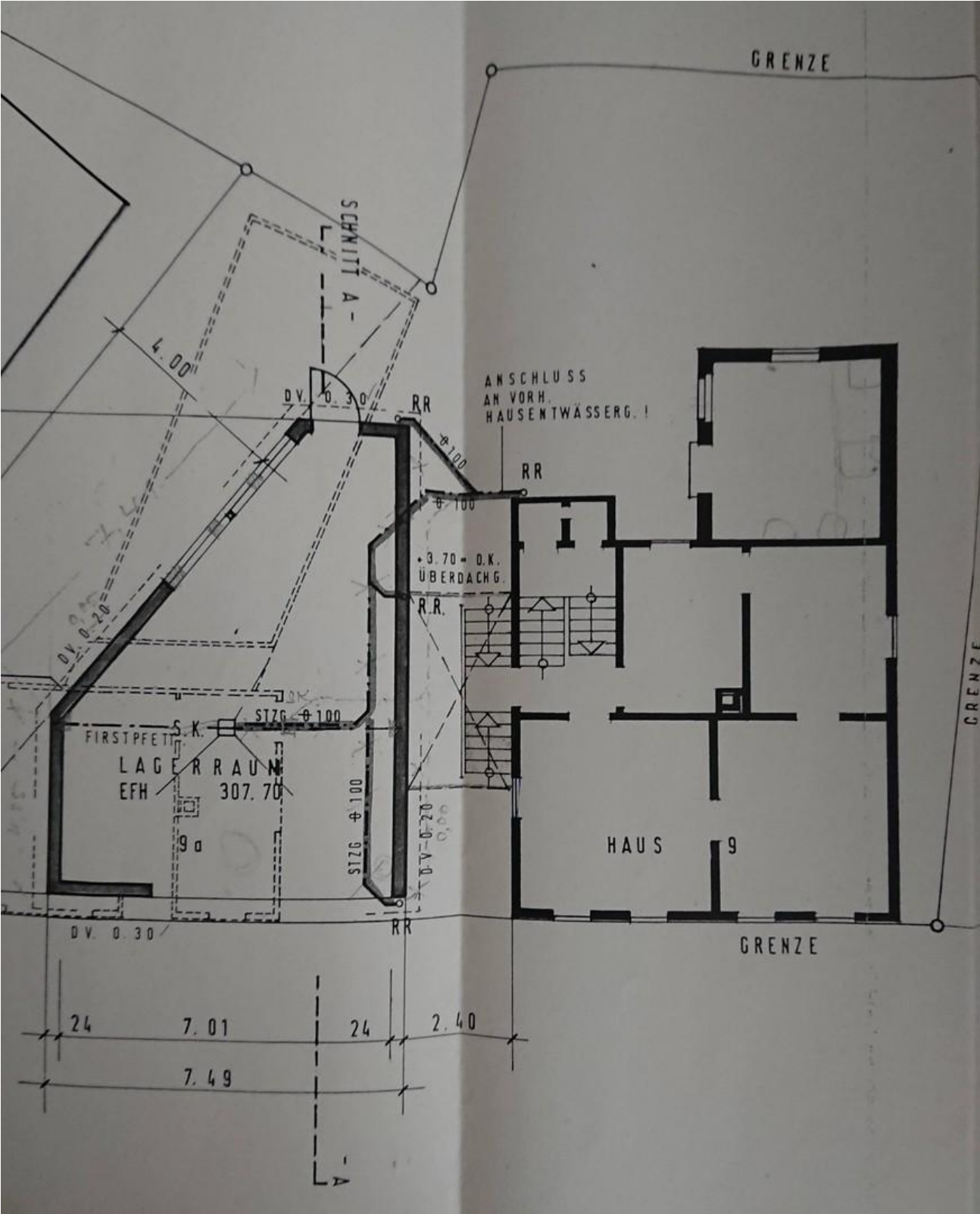
# Exposé - Galerie



Skizze Halle



# Exposé - Grundrisse



Gebäudeanordnung Halle u. Haus

# Exposé - Grundrisse



EG



# Exposé - Grundrisse



OG