

Exposé

Einfamilienhaus in Stuttgart

Freistehendes Einfamilienhaus nahe Porsche in 70439 Stuttgart-Stammheim



Objekt-Nr. **OM-310281**

Einfamilienhaus

Verkauf: **659.000 €**

Ansprechpartner:
Fr. Micolani
Telefon: 0174 2562025

70439 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1934	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	238,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	95,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	154,10 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus mit 3,5 Zimmern und ca. 95 qm Wohnfläche befindet sich in einer ruhigen Straße im beliebten Stadtteil Stammheim in der Landeshauptstadt Stuttgart. Umgeben von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern bietet es der kleinen Familie Individuelle Wohnräume in bevorzugter Lage.

Zum Verkauf steht ein attraktives, zweistöckiges Einfamilienhaus, das durch seine gehobene Innenausstattung und durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Das Gebäude bietet 3,5 stilvolle Zimmer (Großes Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer), ein Badezimmer mit Eckbadewanne, Echtglasdusche und WC, ein separates Gäste-WC und eine neue hochwertige Einbauküche. Im UG befindet sich ein Hobbyraum mit Fenster und Heizung, der als Arbeitszimmer genutzt wurde. Ausreichend Stauraum bieten zusätzlich die Kellerräume und der Dachboden. Auf der Rückseite des Gebäudes befindet sich der Garten mit Pergola und Gartenschuppen. Zum Objekt gehört eine Einzelgarage mit elektrischem Funkrolltor.

Privatverkauf ohne zusätzliche Maklerprovision

einfamilienhaus.stammheim@gmail.com oder 0174/2562025

KEINE MAKLERANFRAGEN ERWÜNSCHT!

Ausstattung

Das Gebäude wurde 2003 und 2021 umfangreich modernisiert und renoviert:

2003

- neue Stromleitungen
- neue Wasser-und Abwasserleitungen für Küche und Bad
- Kunststofffenster abschließbar mit Sicherheitsglas und elektrischen Rollläden
- Solaranlage für Warmwasserversorgung
- Tageslichtbad mit elektrischer Fußbodenheizung, Eckbadewanne und Echtglasdusche

2021

- neue hochwertige Sicherheits-Marken-Haustüre
- neue Gasbrennwerttherme (Gaszentralheizung) mit Kaminführung
- neue Innentüren
- neue Klimaanlage mit Luft-Luft Wärmepumpe im EG und OG
- neue Einbauküche
- Komplettsanierung WC (UG)
- neue Fußbodenbeläge
- neue Lichtschalter und Steckdosen

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

UG: große Waschküche, Büro-/Hobbyraum, Abstellraum, Kellerraum mit Backsteinboden

EG: (50,44 m²) Gäste-WC, Flur, Küche, Wohn-und Esszimmer, überdachte Terrasse (Pergola) mit Gartenzugang

DG: (44,69 m²) Badezimmer, Kinderzimmer, Flur, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Balkon

Bühne: Lagerzwecke

Lage

Das Gebäude befindet sich in einer schönen ruhigen Lage in einem gewachsenen Wohngebiet in Stuttgart-Stammheim. Die Haltestelle der Stadtbahnlinie U15 ist in ca. 3 Gehminuten zu erreichen. Im Zentrum von Stammheim befinden sich gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Stammheim bietet weiterhin zahlreiche Kindergärten, Tageseinrichtungen für Kinder, Grund-und Ganztagschule, Realschule, Bürgerbüro, gute Arztversorgung, sowie ein gutes Angebot an Kultur-, Sport-

und Freizeiteinrichtungen. Ein Spiel-und Bolzplatz befindet sich in der Nähe. Die Fahrtzeit mit der Stadtbahn zum Hauptbahnhof Stuttgart beträgt ca. 21 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	155,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenbereich Zugang

Exposé - Galerie



Aussenbereich



Gebäuderückseite

Exposé - Galerie



Aussenbereich



Sitzplatz im Freien

Exposé - Galerie



Hauseingang



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



EG - Gäste WC



EG - Gäste WC

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche mit Zugang zur Terrasse

Exposé - Galerie



Küche



EG - Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



EG - Wohn-/Essbereich



EG - Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



EG - Wohn-/Essbereich



EG - Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



OG - Flur



Tageslichtbad mit Eckbadewanne

Exposé - Galerie



und Echtglasdusche



DG - Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



DG - Schlafzimmer 2



DG - Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



DG - Schlafzimmer 1



Ausblick Balkon



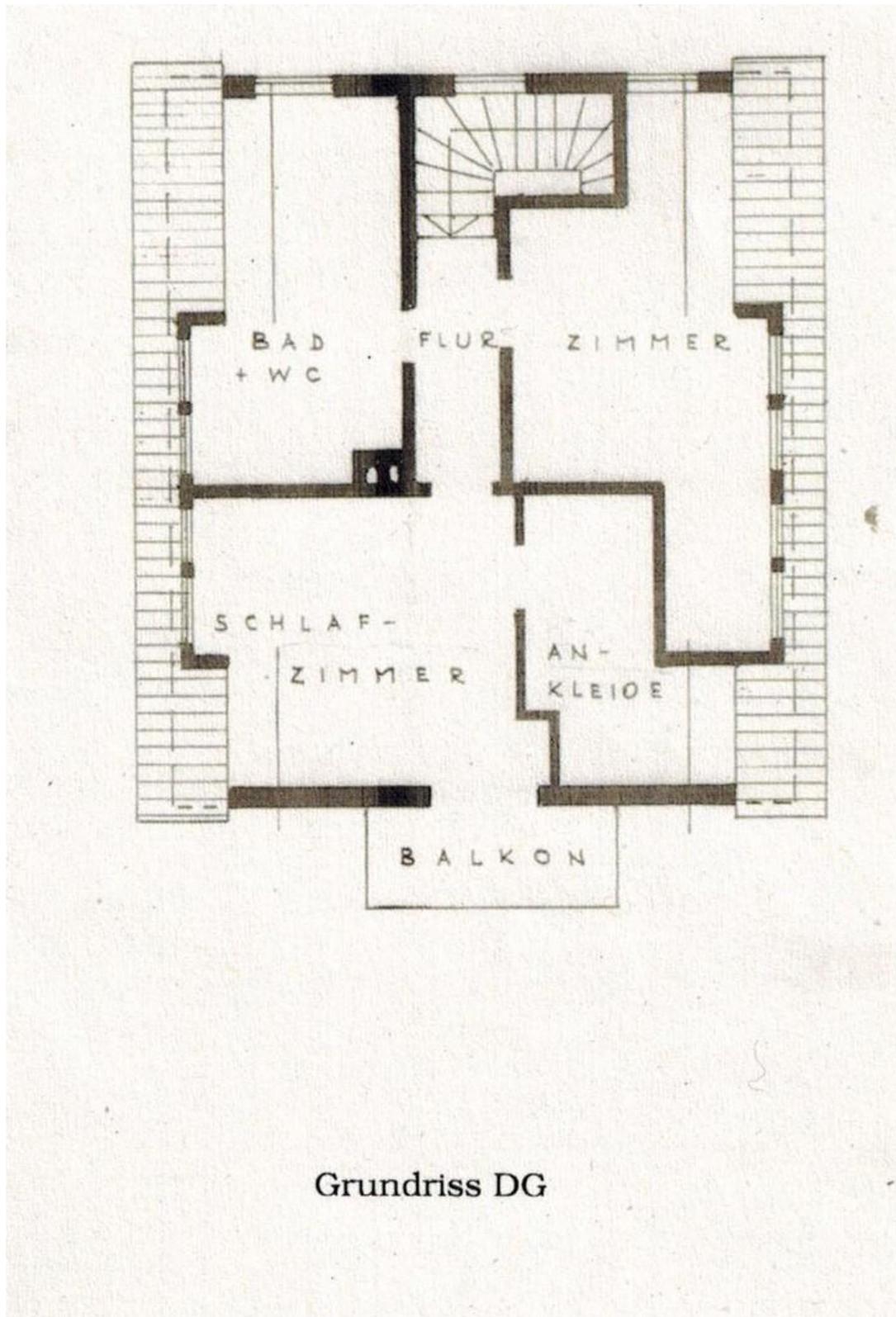
Ausblick Balkon

Exposé - Galerie



UG -Arbeitszimmer

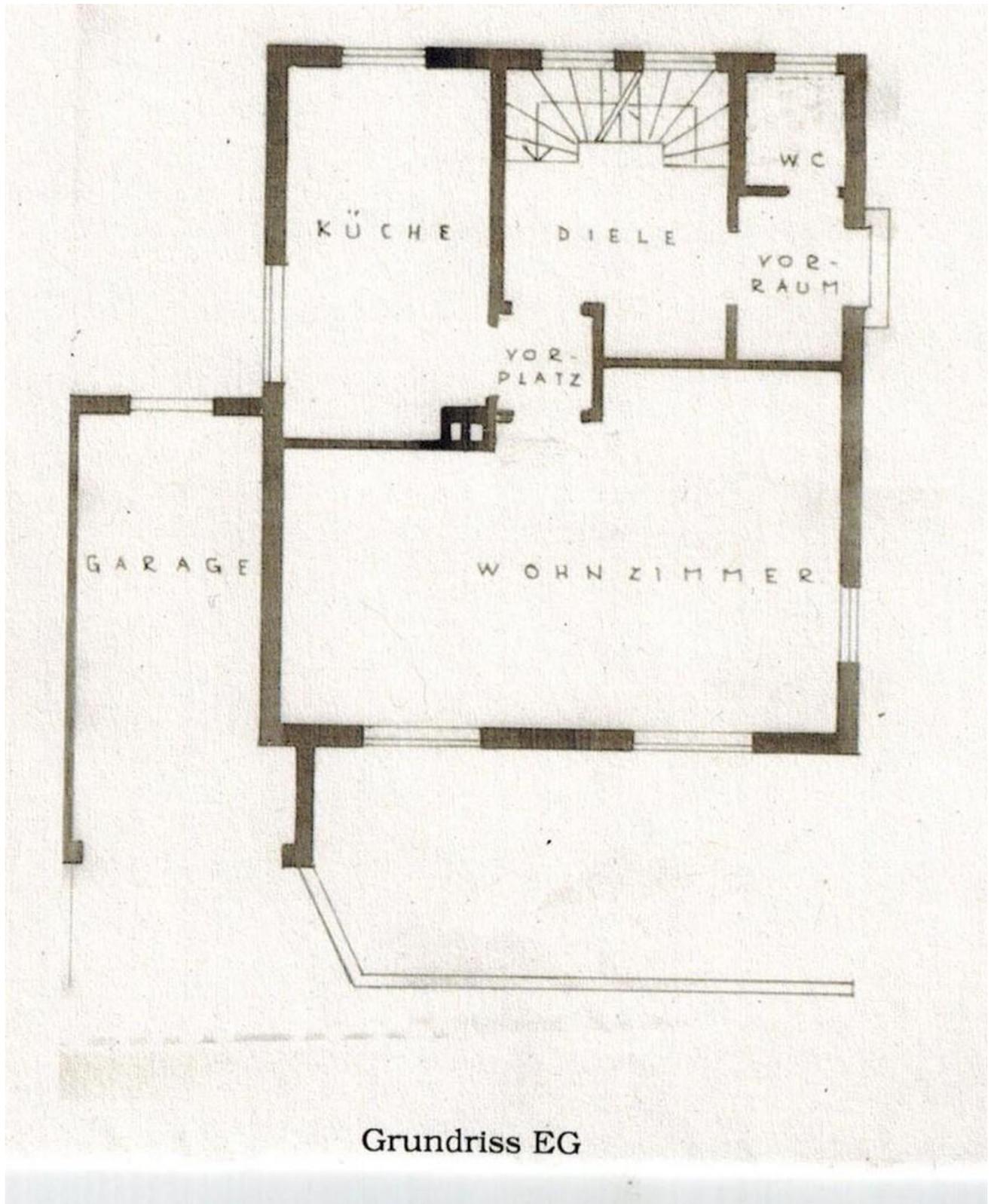
Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

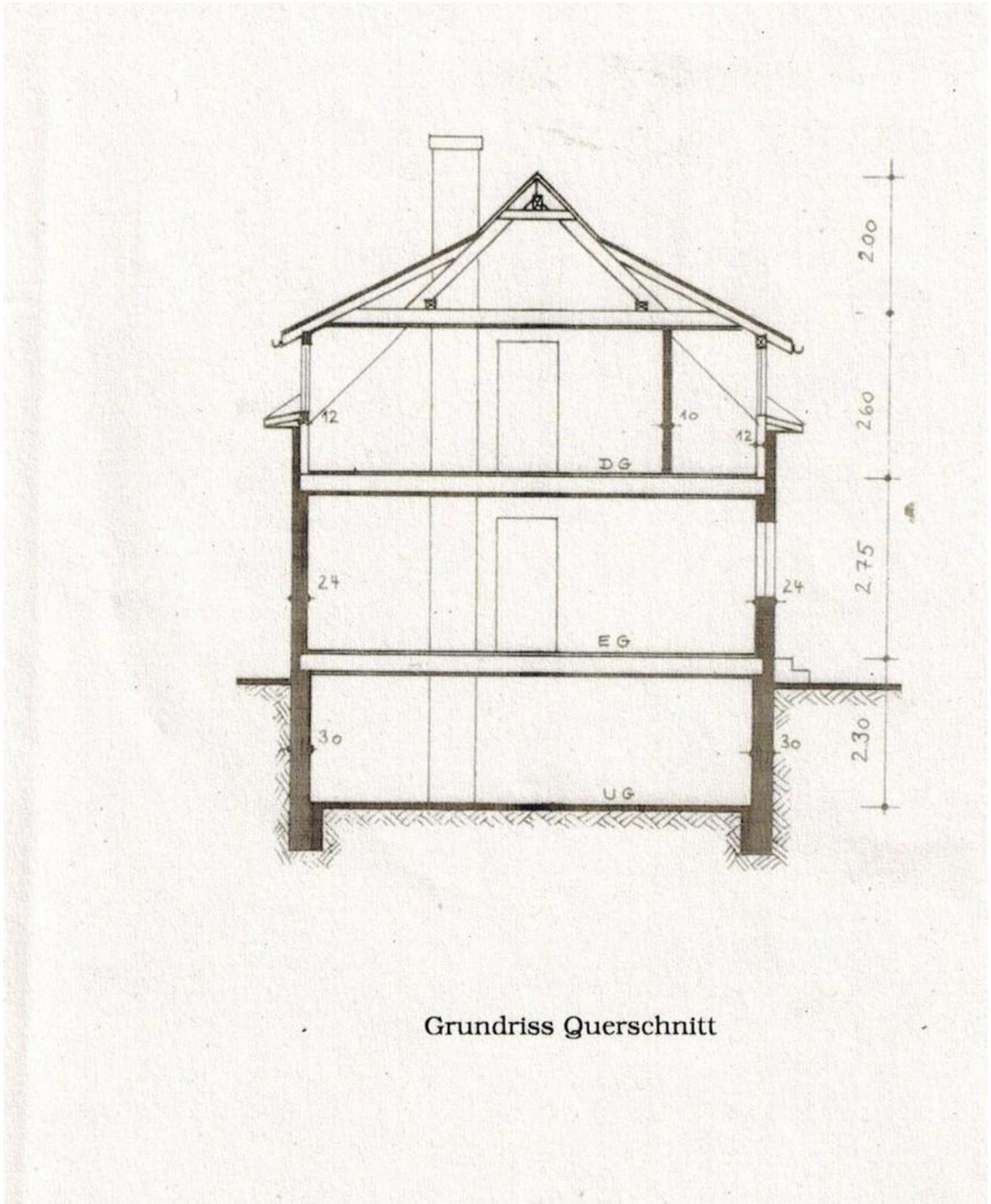
Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

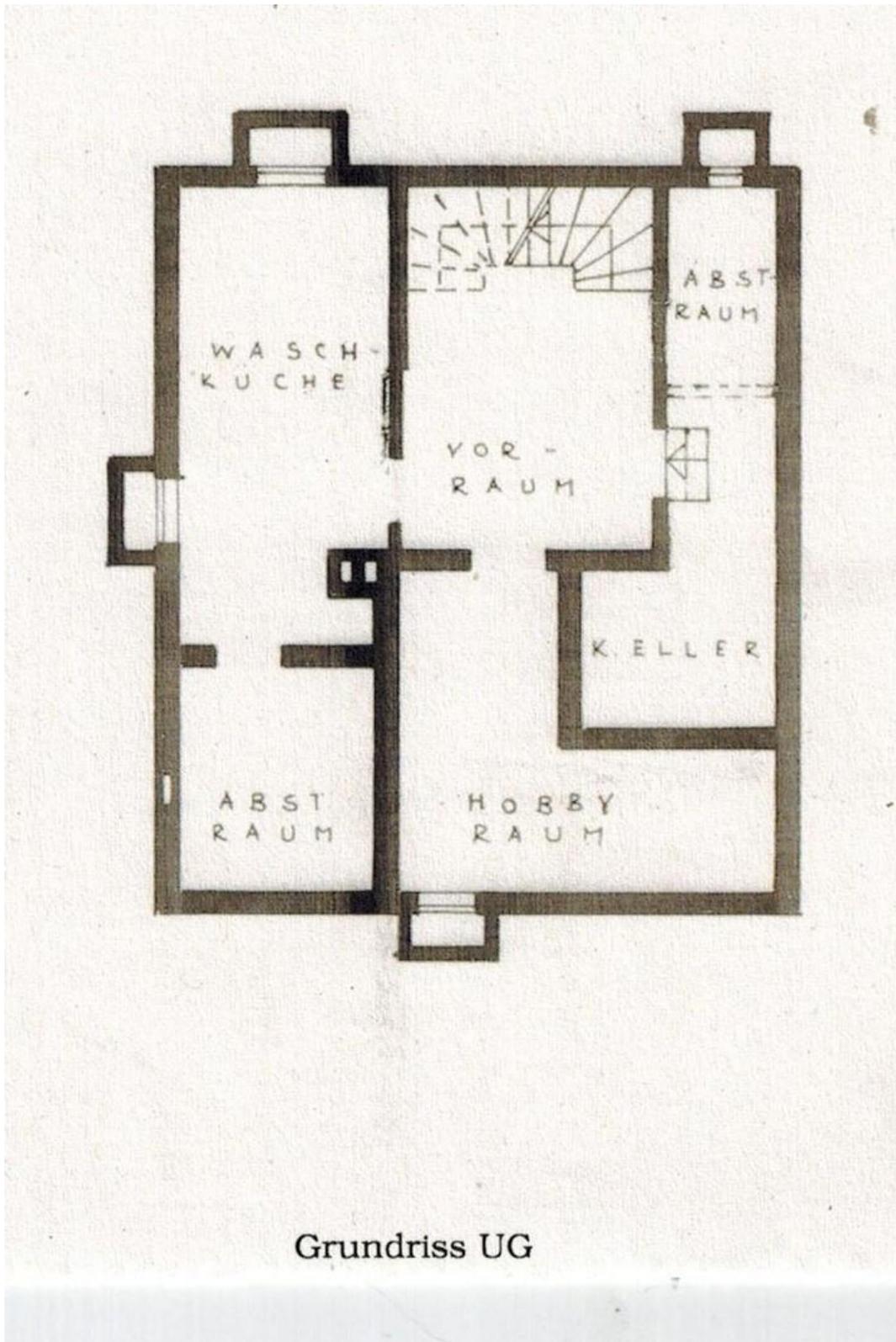
Exposé - Grundrisse



Grundriss Querschnitt

Querschnitt

Exposé - Grundrisse



Grundriss UG

Exposé - Grundrisse

Berechnung Nutzfläche/Wohnfläche							
Ge- schoß	Nutzg.	Bezeichnung Raum	Berechnung	l x b		Ergebnis	
EG	Wohnen		6,800	3,400	1,000	23,12 m ²	
			2,950	1,050	1,000	3,10 m ²	
		WC	1,200	1,400	1,000	1,68 m ²	
		Flur	1,200	2,000	1,000	2,40 m ²	
			1,500	2,400	1,000	3,60 m ²	
			1,150	2,700	1,000	3,11 m ²	
			1,150	1,700	1,000	1,96 m ²	
		Kamin	0,500	0,400	-1,000	-0,20 m ²	
		Küche	2,500	4,700	1,000	11,75 m ²	
			0,000	0,000	0,000	0,00 m ²	
	Summe	EG				50,51 m ²	
	./. Putz		3%			-1,52 m ²	
						48,99 m ²	
	OG	Sitzplatz		2,900	2,000	0,250	1,45 m ²
				0,000	0,000	0,000	0,00 m ²
Gesamtsumme		EG				50,44 m ²	
Zimmer			3,050	1,950	1,000	5,95 m ²	
			2,000	1,300	1,000	2,60 m ²	
		0,600	1,300	1,000	0,78 m ²		
		1,300	2,000	1,000	2,60 m ²		
		0,300	1,500	1,000	0,45 m ²		
	Zimmer	4,400	3,400	1,000	14,96 m ²		
		1,000	1,900	1,000	1,90 m ²		
	Bad	1,500	2,600	1,000	3,90 m ²		
		2,500	1,900	1,000	4,75 m ²		
	Kamin	0,500	0,400	-1,000	-0,20 m ²		
Flur	1,000	2,900	1,000	2,90 m ²			
Flur unter 2m	0,900	8,200	0,500	3,69 m ²			
Summe	OG				44,28 m ²		
./. Putz		3%			-1,33 m ²		
					42,95 m ²		
Balkon		2,900	1,200	0,500	1,74 m ²		
		0,000	0,000	0,000	0,00 m ²		
Gesamtsumme	OG				44,69 m ²		

Wohnflächenberechnung EG & OG