

Exposé

Doppelhaushälfte in Stuttgart

Altes Untertürkheimer Weingärtnerhaus mit Terrasse



Objekt-Nr. OM-312175

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.940 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr W.

Großglocknerstraße
70327 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1890	Heizkosten	130 €
Grundstücksfläche	82,00 m ²	Summe Nebenkosten	270 €
Etagen	3	Mietsicherheit	5.000 €
Zimmer	6,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	164,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	30,00 m ²	Schlafzimmer	4
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	140 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Weingärtnerhaus steht in zweiter Baureihe und wird über einen Zugang erreicht, der auch von dem Vorderhaus und dem Nachbarhaus genutzt wird. Es wurde vermutlich Ende des 19. Jahrhunderts als Dreifamilienhaus errichtet. Seit geraumer Zeit wird es jedoch als 1-Familienhaus genutzt.

Im Erdgeschoss wurde durch das Freilegen des Fachwerks ein großzügiger, offener Wohnbereich geschaffen. Über den Wohnraum gelangen Sie auf die große Terrasse, die durch Sichtschutz- und Rankenelemente vom Nachbargrundstück getrennt ist und in die Küche. Über den Vorraum oder Flur kommen Sie zu einem WC.

Im 1. OG wurde ebenfalls das Gefache aus der Trennwand entfernt. Hier befinden sich wie im EG 1 1/2 Zimmer, die auch im Trockenbauverfahren recht einfach wieder getrennt werden könnten. Durch das Südzimmer gelangt man in eine Kammer, den ehemalige Küchenraum in welchen auch wieder eine Küche eingebaut werden könnte. Auch hier finden Sie im Eingangsbereich der ehemaligen 2-Raum-Wohnung ein WC.

Das 2. Obergeschoss wurde Ende der 80er Jahre mit dem Dachgeschoss als Maisonettewohnung ausgebaut. In der ehemaligen Küche des 2. OGs befindet sich das Bad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und WC. Hier befinden sich noch die zwei „Originalzimmer“ und ein weiteres, separates WC. Über die Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss mit einem großen offenem Raum mit freiliegendem Gebälk und einem Küchenraum, der als Hauswirtschaftsraum dienen kann oder in den auch wieder eine Küche eingebaut werden kann. Vom Balkon hier oben hat man einen schönen Blick in das Neckartal.

Das Haus ist komplett unterkellert, teilweise mit einem Gewölbe.

Ausstattung

Das Haus wurde vermutlich Ende der 80er größtenteils saniert und gedämmt und folgend laufend modernisiert. Die Zimmer sind alle mit Parkett ausgelegt, die Küchenräume und das Bad sind gefliest. Im Jahr 2015 wurde ein Gasbrennwertgerät und teilweise neue Heizkörper eingebaut. Im Wohn- und Essbereich kann aber auch der Holzofen benutzt werden. Es ist eine einfache Einbauküche vorhanden und der Kühlschrank bezieht seinen Strom aus der kleinen Photovoltaikanlage. Die Raumhöhe ist mit ca. 2,10 Metern relativ niedrig, typisch für so einen Altbau.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Es ist eine Staffelmiete mit einer jährlichen Steigerung von 2 % geplant.

Verbrauchsausweis vom 10.05.2017 vorhanden

Zuletzt wurden in einem Jahr ca. 14.000 kWh Gas verbraucht.

Lage

Das Wohnhaus befindet sich in der Großglocknerstraße im Zentrum von Untertürkheim, einem stuttgarter Stadtteil, östlich des Zentrums, zwischen dem Neckar und den Weinbergen mit der berühmten Grabkapelle auf dem Rotenberg.

In 10 Minuten mit der S-Bahn erreichen Sie nicht nur das stuttgarter Zentrum, sondern auch die mittelalterliche Stadt Esslingen.

Direkt gegenüber befindet sich eine kleine Grünanlage mit Spielplatz.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	147,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Ansicht vorne

Exposé - Galerie



EG - Wohn- und Essbereich



EG - Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



EG - Küche



EG - WC

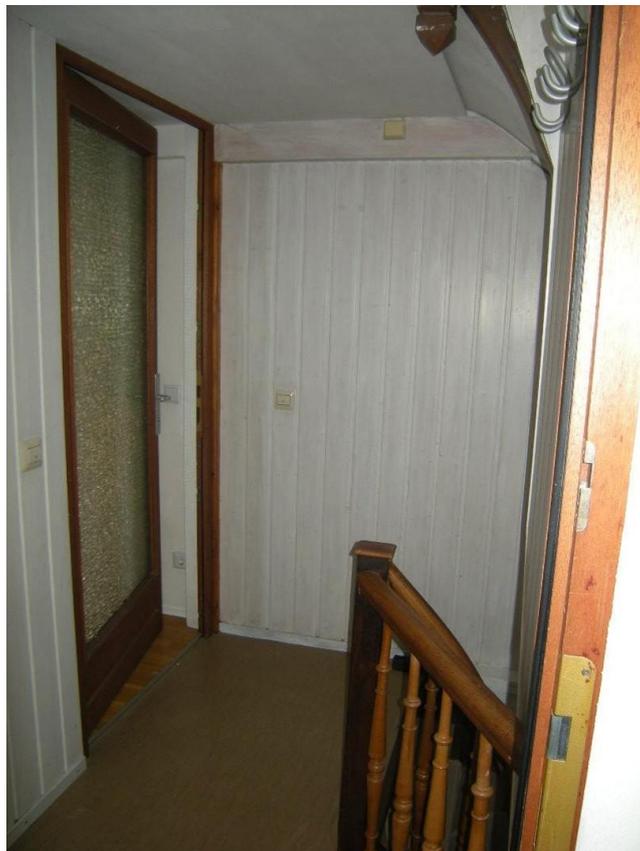


EG - Eingangsbereich

Exposé - Galerie



EG - Treppe ins 1. OG



1. OG - Treppenhaus

Exposé - Galerie



1. OG - 1 1/2 Zimmer



1. OG - 1 1/2 Zimmer

Exposé - Galerie



1. OG - Kammer / Küche



1. OG - WC



1. OG - Eingang Maisonette

Exposé - Galerie



1. OG - Treppe ins 2. OG



2. OG - Flur

Exposé - Galerie



2. OG - Südzimmer



2. OG - Südzimmer

Exposé - Galerie



2. OG - Ostzimmer



2. OG - Ostzimmer

Exposé - Galerie



2. OG - Bad



2. OG - Bad

Exposé - Galerie



2. OG - WC



2. OG - Treppe zum DG

Exposé - Galerie



DG - offener Raum



DG - offener Raum

Exposé - Galerie



DG - HWS-Raum / Küche



DG - Ostaussicht

Exposé - Galerie



DG - Südaussicht



Keller - Eingang zum Gewölbe



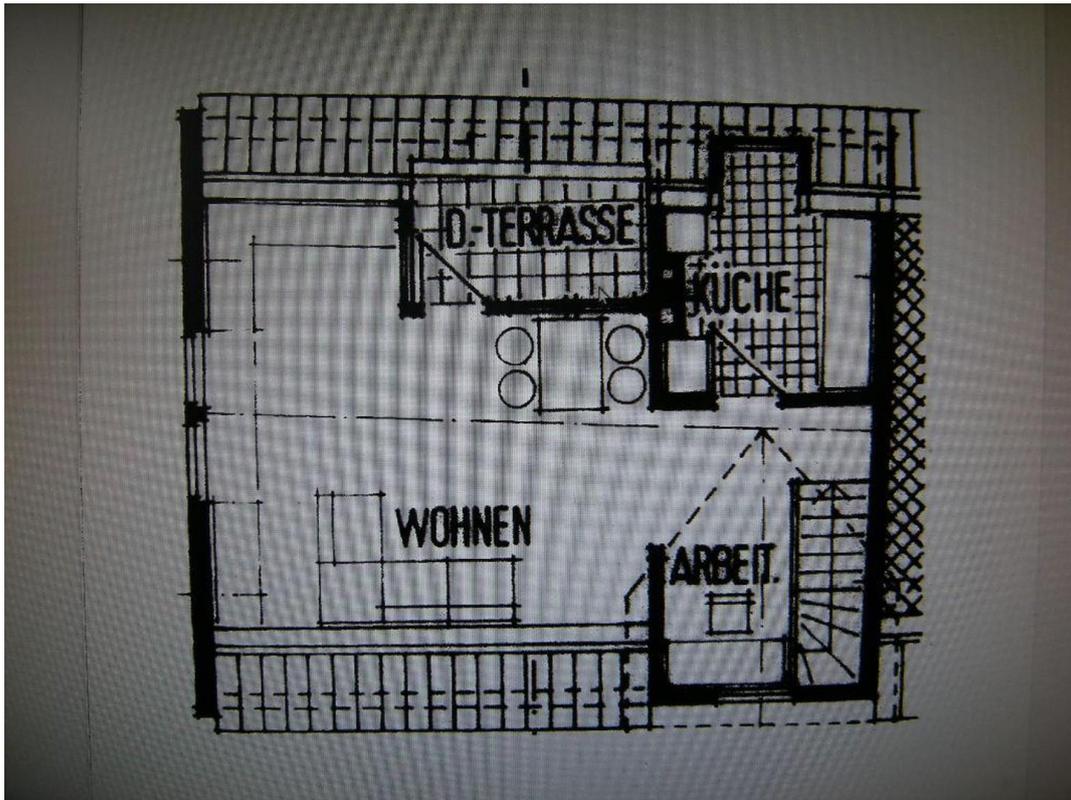
Gewölbekeller

Exposé - Galerie

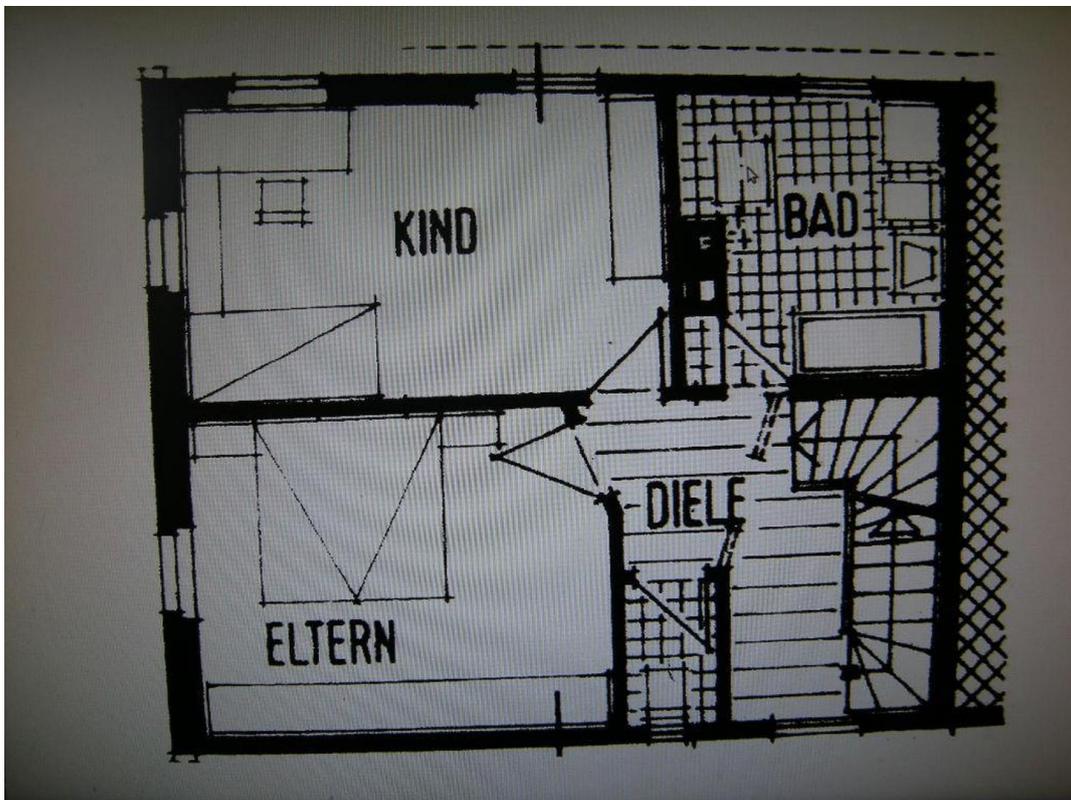


Kellerraum

Exposé - Grundrisse

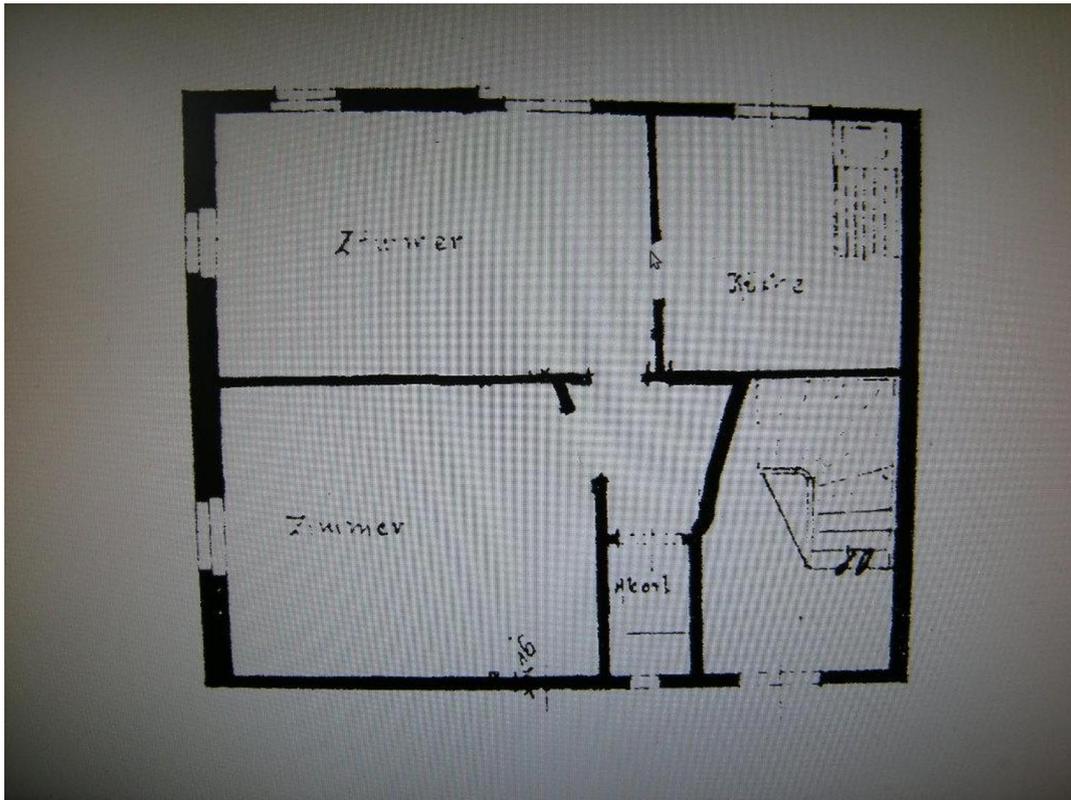


Dachgeschoss

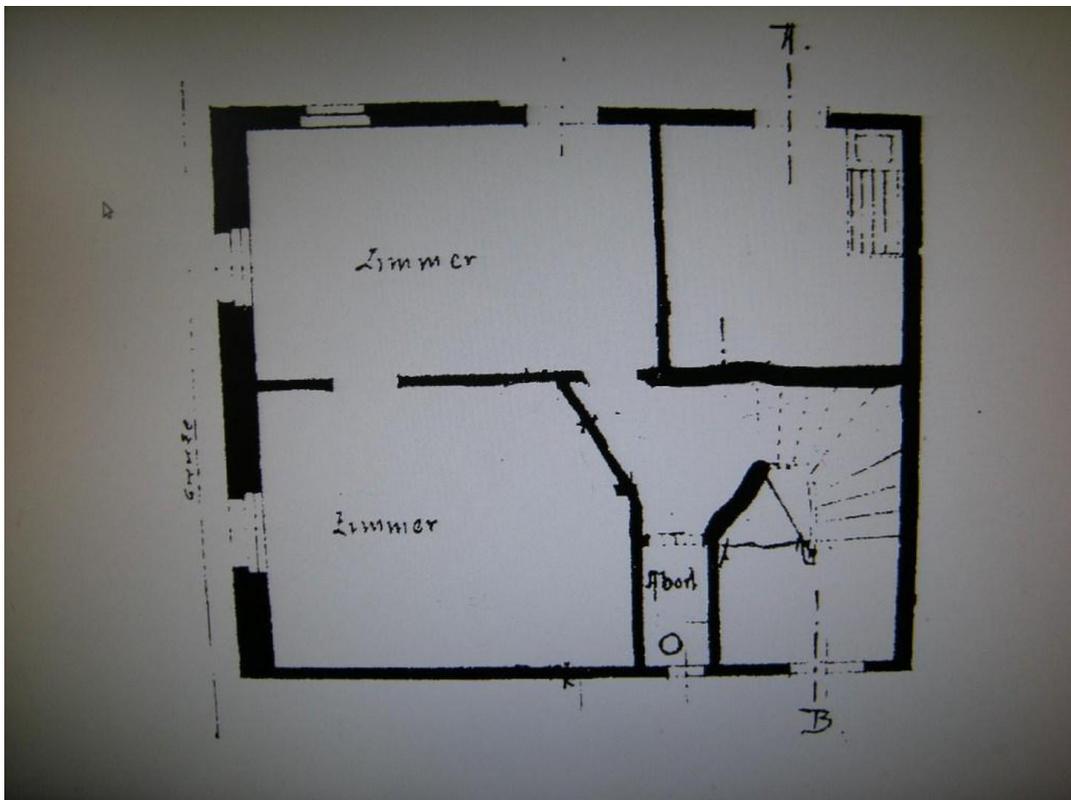


2. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss



Erdgeschoss