

Exposé

Doppelhaushälfte in Stuttgart

**Erst mieten, dann kaufen. Ehemaliges Weingärtnerhaus
in Untertürkheim**



Objekt-Nr. **OM-312767**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **500.000 €**

Ansprechpartner:
A.W.

Großglocknerstraße 48
70327 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1890	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	82,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	164,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das für mindestens 3 Jahre zu mietende, in zweiter Baureihe stehende Weingärtnerhaus erreichen Sie über einen mit den Nachbarn gemeinsam zu nutzenden Zugang.

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 und in den Keller.

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 oder sogar ein Bad 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 im Jahr 1987 größtenteils hochwertig saniert und gedämmt und in den weiteren Jahren laufend modernisiert. Die Zimmer sind alle mit Parkett ausgelegt, die Küchen und Bäder sind gefliest. Im Jahr 2015 wurde der letzte Teil mit modernen Heizkörpern ausgestattet und ein Gasbrennwertgerät eingebaut, wobei im Erdgeschoße auch der Holzofen benutzt werden kann. 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, aber typisch für so einen Altbau.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus sollte für mindestens drei Jahre gemietet werden. Der Mietpreis wäre 1940,- Euro kalt, plus 140 Euro Nebenkosten. Die Gaskosten würden bei einem Vertrag der EnBW ca. 120 Euro bei einem Verbrauch von 14.000 kWh (Jahresverbrauch der letzten Mieter) Gas betragen.

In dieser Zeit in der Sie das Haus mieten, lernen Sie das Haus besser kennen, als ich es kenne und würden genau wissen, was sie kaufen. Von uns wurde es bisher vermietet. Die genannten 500.000 Euro wären ein zukünftiger Kaufpreis, wie ich ihn mir im Moment vorstellen könnte.

Es handelt sich um ein Privatangebot ohne Kautions- oder Courtage.

Lage

Das Wohnhaus Großglocknerstraße 48 steht im Zentrum von Untertürkheim, einem stuttgarter Stadtteil, östlich des Zentrums, zwischen dem Neckar und den Weinbergen mit der berühmten Grabkapelle auf dem Württemberg.

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

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

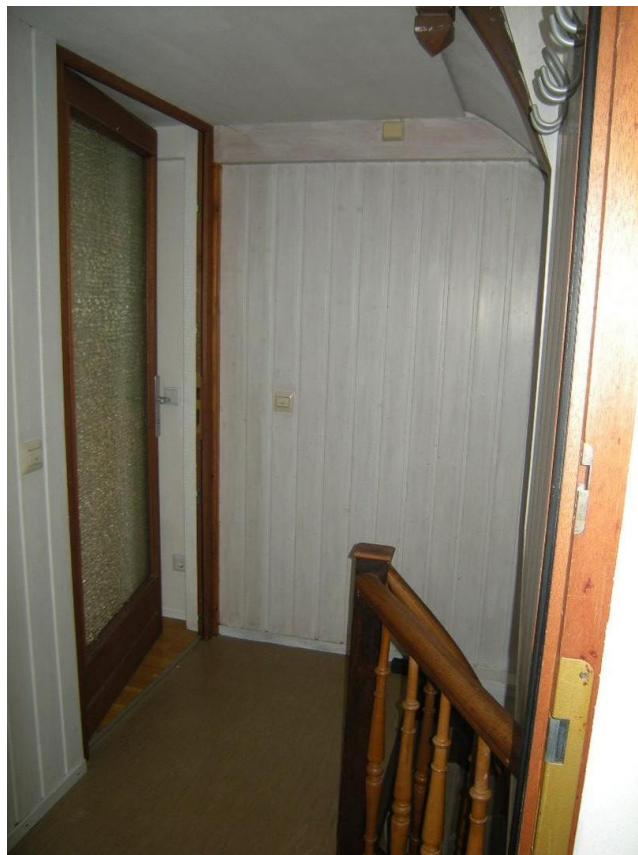


EG - Eingangsbereich

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

Exposé - Galerie



1. OG - Treppe ins 2. OG



2. OG - Südzimmer

Exposé - Galerie



2. OG - Südzimmer



2. OG - Ostzimmer

Exposé - Galerie



2. OG - Ostzimmer



2. OG - Flur

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



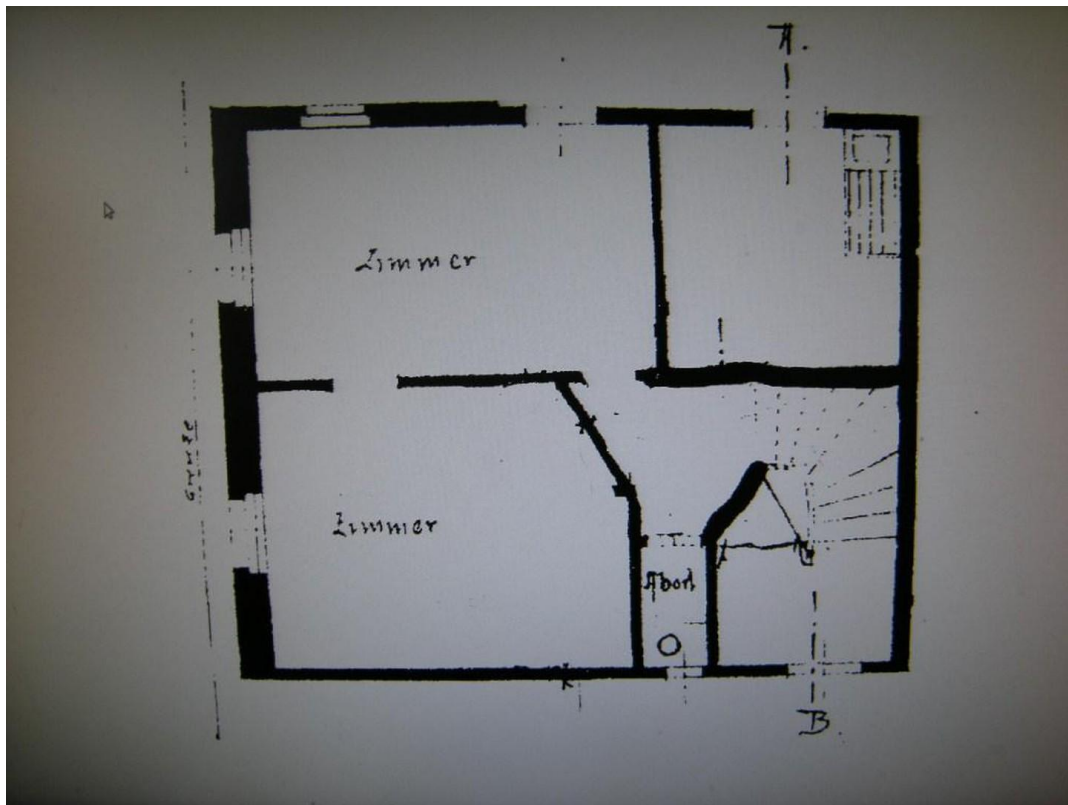
DG - Ostaussicht

Exposé - Galerie

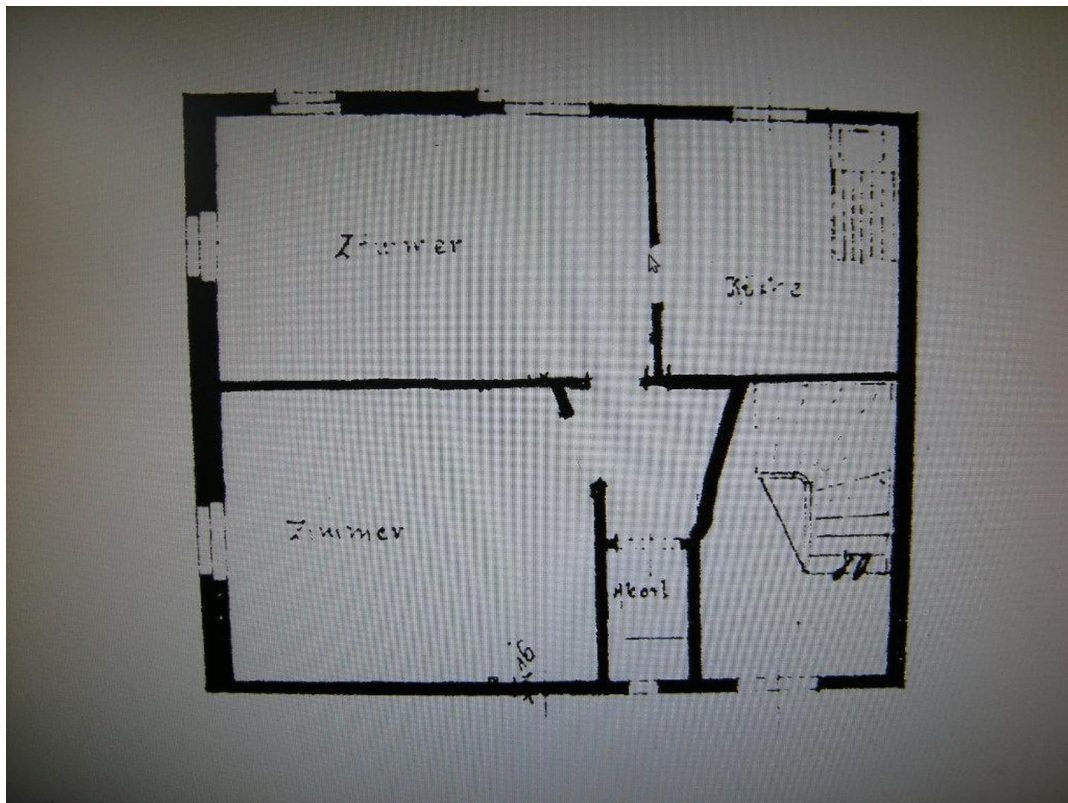


DG - Südaussicht

Exposé - Grundrisse

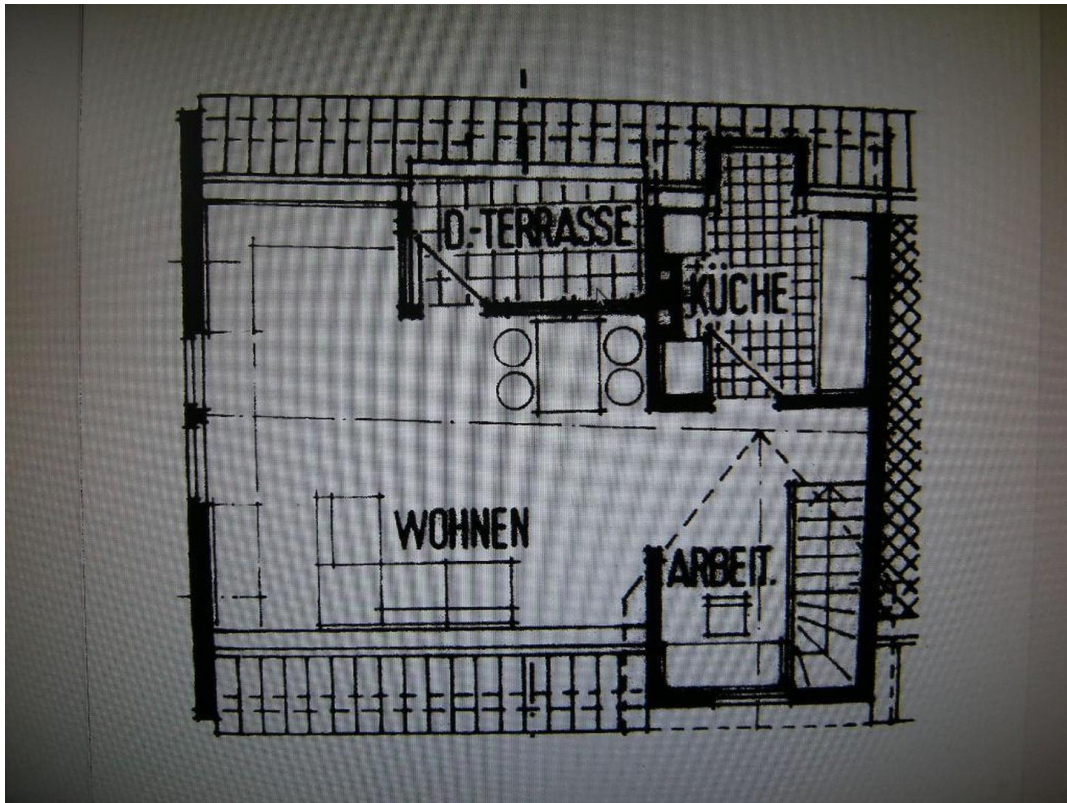


Erdgeschoss

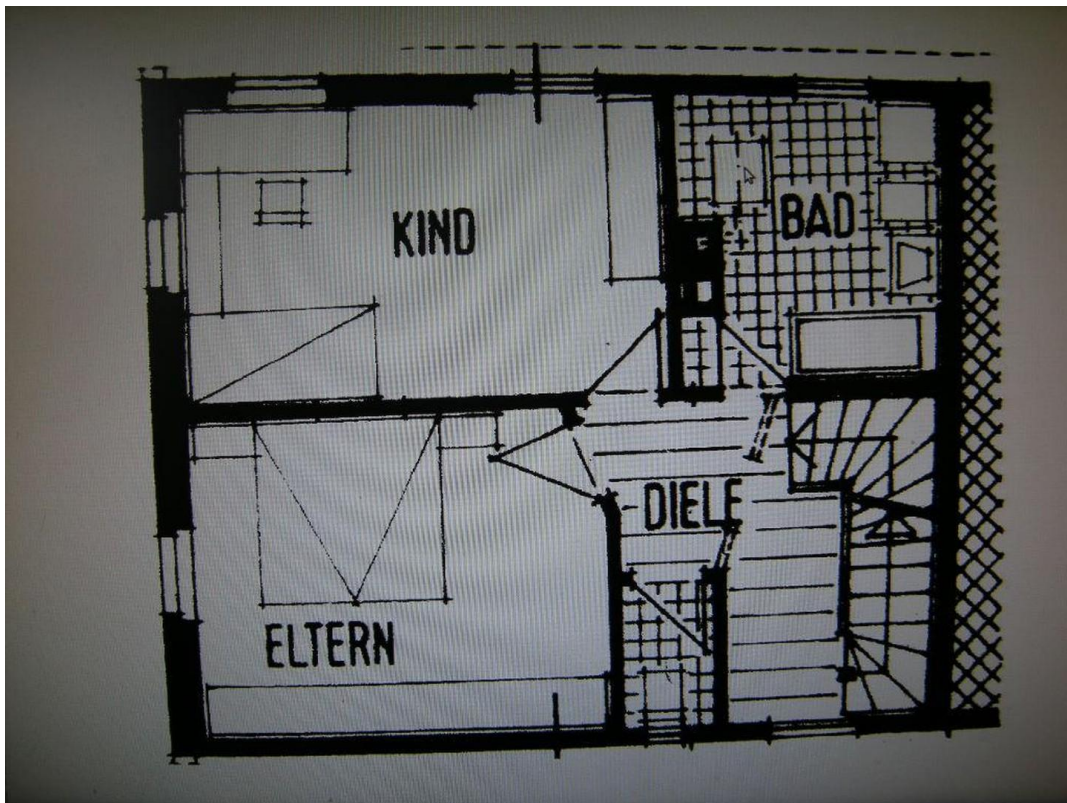


1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



2. Obergeschoss



Dachgeschoss