

Exposé

Doppelhaushälfte in Stuttgart

Ideal für die junge Familie! Wunderbare Grün-Oase am Lemberg, zentrumsnah und ruhig



Objekt-Nr. **OM-313703**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.150.000 €**

Ansprechpartner:
Gerd Neugebauer

Josef-Waibel-Weg 23
70469 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2004	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	326,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	165,50 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	30,90 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das einzigartige Highlight an dieser Doppelhaushälfte ist die unverbaubare Lage an der Grün- und Frischluftschneise, die vom Feuerbacher Wald hinunter nach Feuerbach führt. Das Haus verfügt über 6 Zimmer, Küche, Bad und WC. Es ist voll unterkellert, mit heller Waschküche, Kellerraum und einem Wohnraum, der durch die leichte Hanglage über 4 Fenster sehr gut belichtet wird. Terrasse und Garten sind nach Südwesten ausgerichtet und haben eine sehr gute Besonnung. Der Garten geht optisch nahtlos in die Grünflächen der Frischluftschneise über, wodurch sich ein sehr großzügiger Blick öffnet. Ein zweiter Sitzplatz im hinteren Teil des Gartens inklusive Strandkorb ergänzt das Angebot im Grünen. Die seitlichen Grundstücksgrenzen sind dank der guten Nachbarschaft ansprechend begrünt, auf Zäune wurde verzichtet.

Bitte nutzen Sie auch den Link zum 360-Grad-Rundgang:

<https://360.immo.tours/?project=cd16e645-fb87-45f3-9de9-415916fc3658>

Ausstattung

Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand und hochwertig ausgestattet. Die Böden sind mit Buchenparkett ausgelegt. Bad und WC sind in hellen Farbtönen gefliest. Alle Räume - bis auf das DG - verfügen über einen Rollladen. Die Terrasse kann über eine elektrisch betätigte Markise verschattet werden. Die Küche ist mit einer Plana Einbauküche mit hellgrauer Front und Buchenarbeitsplatte ausgestattet. Ein Kaminofen im Wohnzimmer sorgt im Winter für angenehme Wärme und Wohlfühlatmosphäre. Die 4 KW-PV-Anlage versorgt das Haus mit kostengünstigem Strom, der Überschuss wird in das öffentliche Netz eingespeist. Eine Daikin-Multi-Split-Klimaanlage sorgt auch im Hochsommer im gesamten Haus für angenehme Temperaturen. Diese moderne Anlage kann im Winter auch als Wärmepumpe betrieben werden. Ihre energetische Zukunft ist somit gesichert!

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Haus wird derzeit noch von der Eigentümerfamilie bewohnt und wird nach Absprache in 2025 frei.

Bitte nutzen Sie auch den Link zum 360-Grad-Rundgang:

<https://360.immo.tours/?project=cd16e645-fb87-45f3-9de9-415916fc3658>

Lage

Die Doppelhaushälfte liegt in einer guten und ruhigen Halbhöhenlage. Die Innenstadt von Feuerbach ist fußläufig schnell zu erreichen. Hier findet man alle Einrichtungen des täglichen Bedarfes, Ärzte etc.

Die U-Bahn ist zu Fuß in 10 min zu erreichen, die S- Bahn in 15 min. In 10 min ist man von hier aus in der Stuttgarter Innenstadt. Der Josef-Waibel-Weg ist eine verkehrsberuhigte Spielstraße. Kindergarten, Grundschule und Gymnasium liegen in nächster Nähe und sind sicher und fußläufig erreichbar. Das Anwesen ist daher ideal für die junge Familie geeignet. Auch ein schöner Spielplatz liegt in direkter Umgebung.

In unmittelbarer Nähe liegen der Feuerbacher Wald, der zur Naherholung dient, sowie romantische Weinberge. Bekannte Arbeitgeber wie Bosch, Mahle, Porsche, Thales sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



romantischer Sitzplatz



Strassenseite

Exposé - Galerie



Gartenseite



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Rosenbogen bei Sitzplatz



Sitzplatz hinten

Exposé - Galerie



Sitzplatz hinten

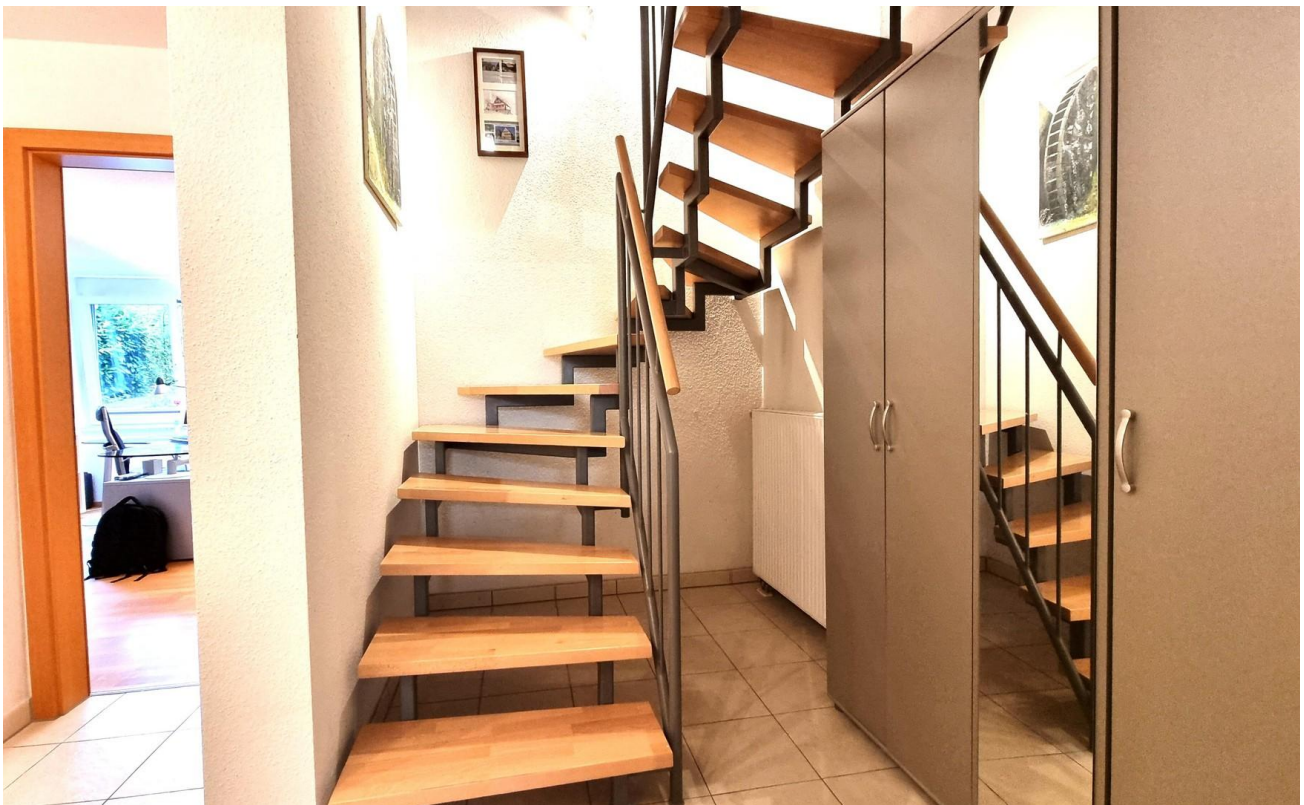


Strandkorb

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Treppe vom UG ins 1.OG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer UG



Arbeitszimmer UG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie

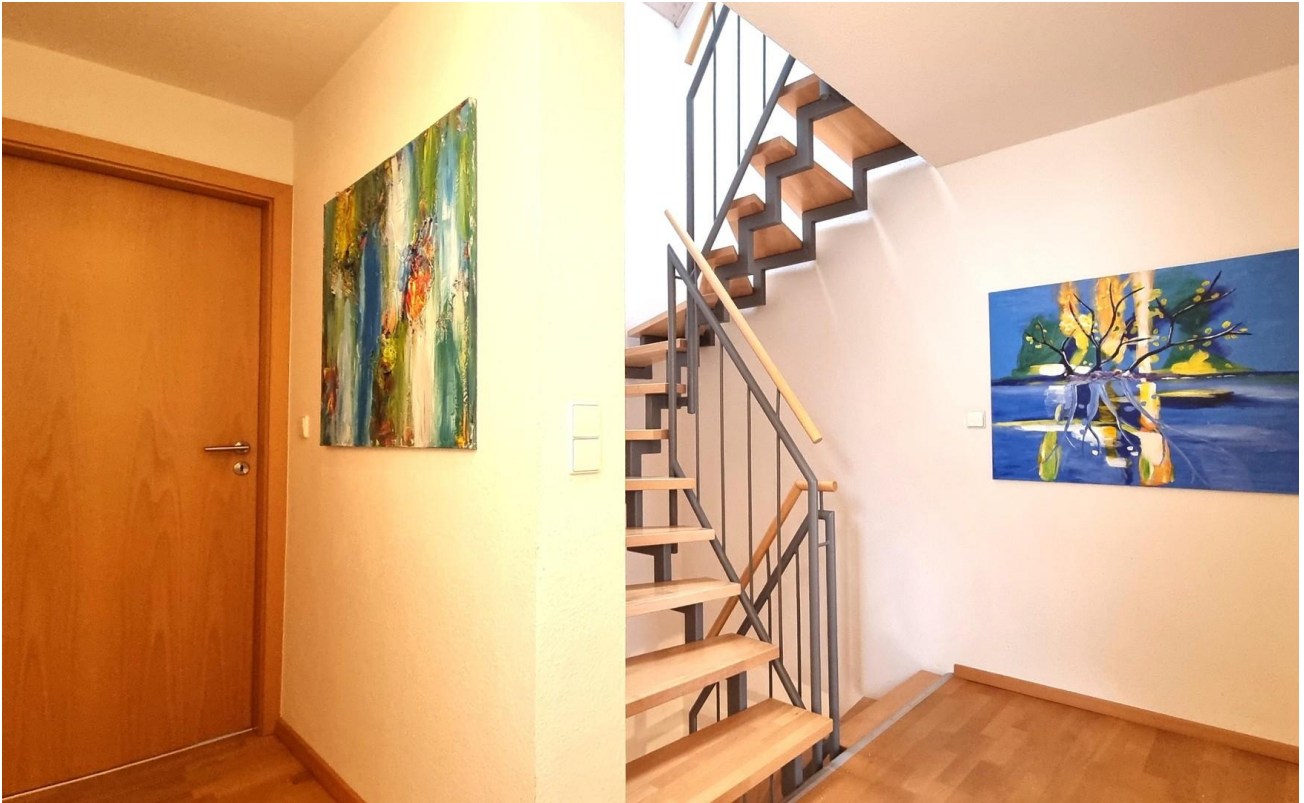


Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Treppe ins DG



DG Flur

Exposé - Galerie



Dachstudio



Dachstudio

Exposé - Galerie

Erdgeschoss



Erdgeschoss

1. Obergeschoss



1. Obergeschoss

Exposé - Galerie

Dachgeschoss



Dachgeschoss

Untergeschoss



Untergeschoss / Keller

Exposé - Grundrisse

Schöner Wohnen
besser **Leben**



Doppelhaushälfte in Feuerbach
Josef-Waibel-Weg

Exposé - Grundrisse

Vorteile, die das Wohnen

noch schöner machen!

- ➔ zur Stadtbahnhaltestelle.....ca. 600 m
- ➔ zum Stadtzentrum und Einkaufen.....ca. 700 m
- ➔ zum Erholungswald mit Trimm-Dich-Pfad/Jogging-Kreis.....ca. 300 m
- ➔ reine Anliegerstraße (30 er) Zone
- ➔ schöner sonniger Südhang mit unverbaubarem Ausblick über Feuerbach
- ➔ der „Lemberg“ - Feuerbach's feine Wohnadresse

... und wer Kinder hat sollte wissen

- ➔ zum Kindergarten.....ca. 350 m
- ➔ zur Grundschule.....ca. 300 m
- ➔ zum Gymnasium.....ca. 500 m
- ➔ aufwendiger Abenteuer-spielplatz mit Wasserlauf und Bauhaus.....ca. 50 m



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

