

# Exposé

## Einfamilienhaus in Stuttgart

### Helles 1-3 Familienhaus mit großem Garten in zentraler Lage von S-Sillenbuch



Objekt-Nr. **OM-313939**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.390.000 €**

70619 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1939	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	735,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	226,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	116,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schönes, vollunterkellertes 1-3 Familienhaus mit 3 Etagen, das als Mehrgenerationen-Haus genutzt wurde. Die Immobilie, gebaut von Eduard Steinle im Jahr 1939, eignet sich auch hervorragend für eine Familie mit Kindern und Bedarf an Arbeitsräumen. Das Haus hat helle, hohe Räume, bietet schöne Ausblicke, und hat einen tollen, umlaufenden Garten mit schönem Baumbestand. Südwest Orientierung der Balkone und des Hauptteils des Gartens.

Der Zustand ist gepflegt mit Vollholz-Parkettböden auf allen Etagen, die durch eine schöne Holztreppe verbunden sind.

UG: Helle Waschküche mit Zugang zum Garten. Ausserdem ein Heizungsraum, 2 Gewölbekeller, Garage & Werkstatt, (ca. 70 qm)

EG: Hochparterre mit grossem Südbalkon und Zugang zum Garten, 3 Zimmer, Küche, Bad & separate Toilette, (ca. 84 qm)

OG: 3 Zimmer, Küche, Bad & separate Toilette, Südbalkon mit el. Markise. (ca. 81,5 qm)

DG: 3 Zimmer + 2 Kammern, Küche, Bad, WC.(ca. 60,5 qm)

Speicher: ausbaufähig (ca. 46 qm Nutzfläche).

Die Fläche der Balkone in den Grundrissen wurde zur Hälfte dargestellt und so in der Wohnfläche berechnet.

Zusätzlich zur Garage im Haus gibt es 2 Carports mit der Möglichkeit noch 2 weitere Fahrzeuge vor den Carports abzustellen (1/2/2).

## Ausstattung

Massive Bauweise, vollunterkellert, Raumhöhe in EG und OG 263 cm und im DG 237 cm.

1995 Buderus Gaszentralheizung

1997 Dachdeckung und Fassade

2004 Doppel-Carport

2014 Erneuerung der Fenster : 3-fach verglaste Holzfenster

2016 Erneuerung der Haustüre

2023 Internet Glasfaseranschluss

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Das Gebäude ist trotz seines Alters in einem guten und robusten Zustand.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Das bestehende Gebäude hat etwa die Hälfte der im Prinzip möglichen Grundfläche bzw. Geschossfläche (GRZ=0,30 , GFZ=0,70). Der aktuelle Bodenrichtwert von 2024 des gesamten Grundstücks ist 1,54 Mio €.

Sie werden den Garten genießen, da er durch den alten Baumbestand sowohl sonnige als auch schattige Plätze hat und zusammen mit der Hecke einen hervorragenden Sichtschutz bietet.

Alle Fenster bieten einen freien Blick, der nicht durch Nachbargebäude gestört wird. Entsprechend hell sind die Räume.

Durch die zentrale Lage der Immobilie sind Haltestellen und Einkaufsmöglichkeiten auf der Sillenbacher Meile bequem zu Fuß zu erreichen.

Bezugstermin nach Vereinbarung.

Kontakt: peter.horsch@t-online.de

## **Lage**

Sillenbuch liegt hoch über Stuttgart einen Kilometer südlich des Fernsehturms. Der Stadtteil ist in einer reizvollen Landschaft aus Feldern, Wäldern, Parks und Weinbergen über dem Neckartal.

Sillenbuch ist ideal für Familien und Senioren, Hier finden sie Erholung aber auch eine Vielzahl von Geschäften und Arztpraxen auf der Sillenbacher Meile und am Sillenbacher Markt. Es gibt Kitas und Kindergärten, die Grundschule, die deutsch-französische Schule, eine Walldorf Schule und Kindergarten, das Geschwister-Scholl-Gymnasium.

Im Stadtteil gibt es einige Sportvereine und ein Schwimmbad. Auch das Sportzentrum Waldau ist in der Nähe mit vielen Sportvereinen, Kletterwänden und dem Eislaufzentrum.

Mit der Stadtbahn U7 erreicht man in 12 min die Stadtmitte und den Hbf. Die Buslinie 65 ermöglicht eine schnelle und bequeme Verbindung zum Flughafen und zur Uni Hohenheim. Mit der U8 geht's nach Degerloch und Vaihingen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	315,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Zimmer I , EG

# Exposé - Galerie



Zimmer II , EG



Zimmer I und II , EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Treppe OG



Flur OG

# Exposé - Galerie

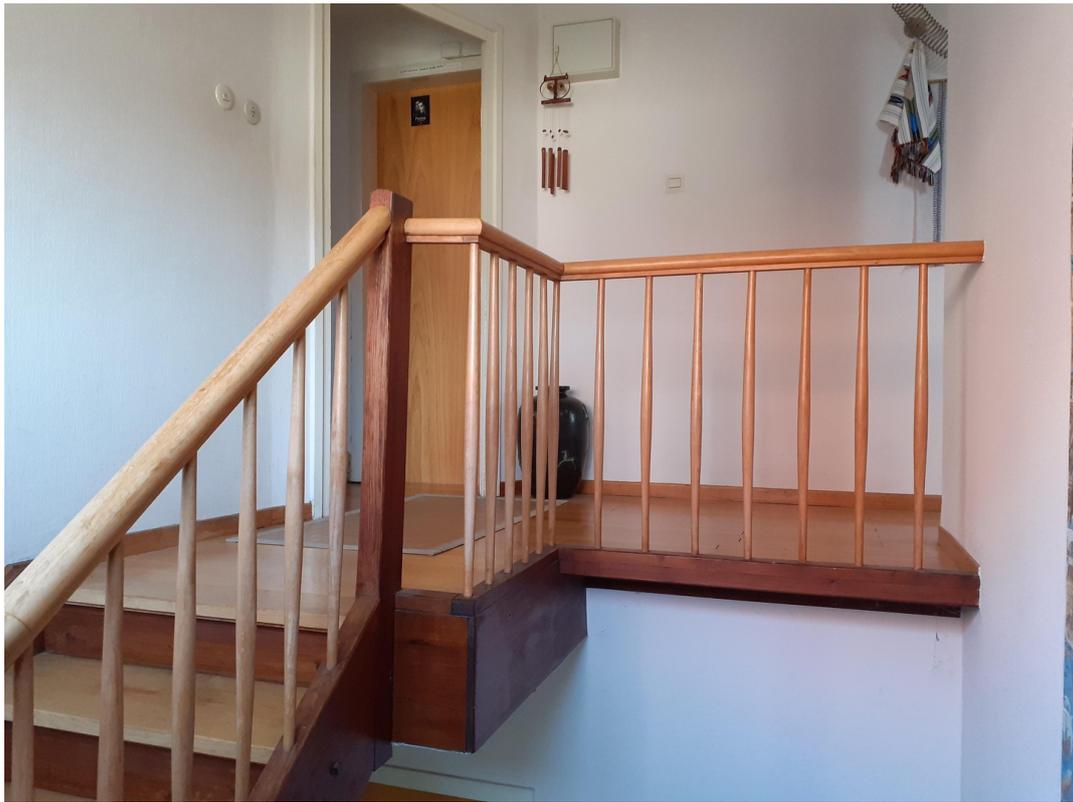


Zimmer V , OG



Zimmer VI , OG

# Exposé - Galerie



Treppe DG



Zimmer 8 und 9 , DG



Zwei Kammern , DG

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Blick nach Osten

# Exposé - Galerie



Blick in den Vorgarten



Nordseite



Hauseingang Nordwestseite

# Exposé - Galerie



Blich von Osten mit Garage



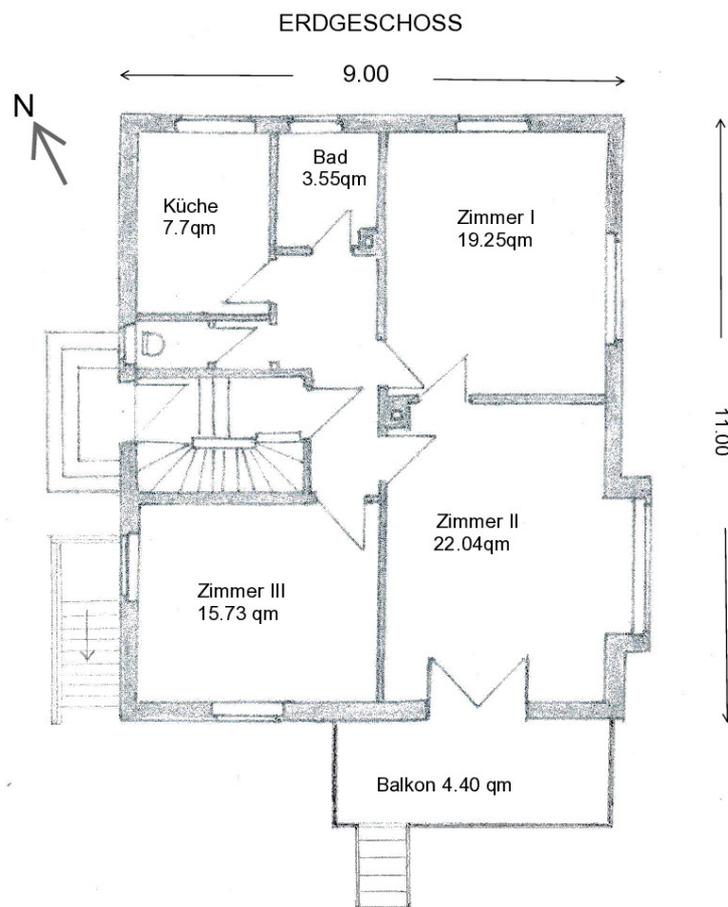
Doppelcarport

# Exposé - Galerie

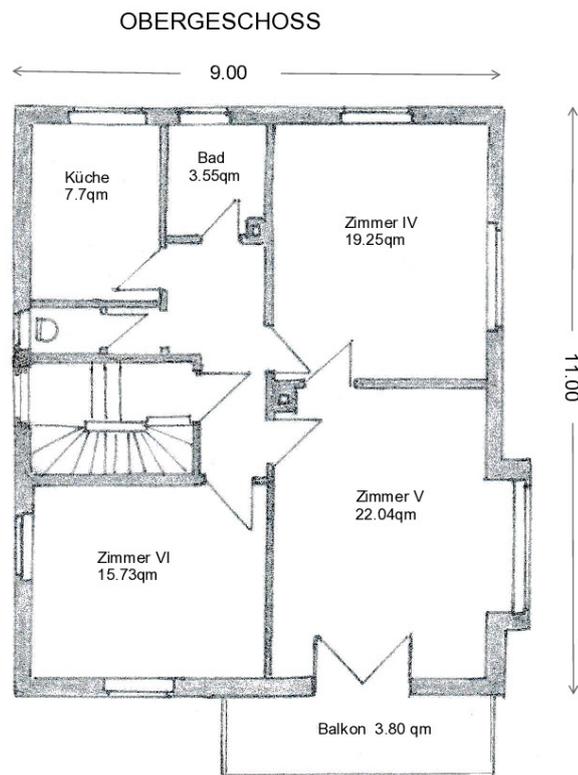


Balkon OG Südaussicht

# Exposé - Grundrisse

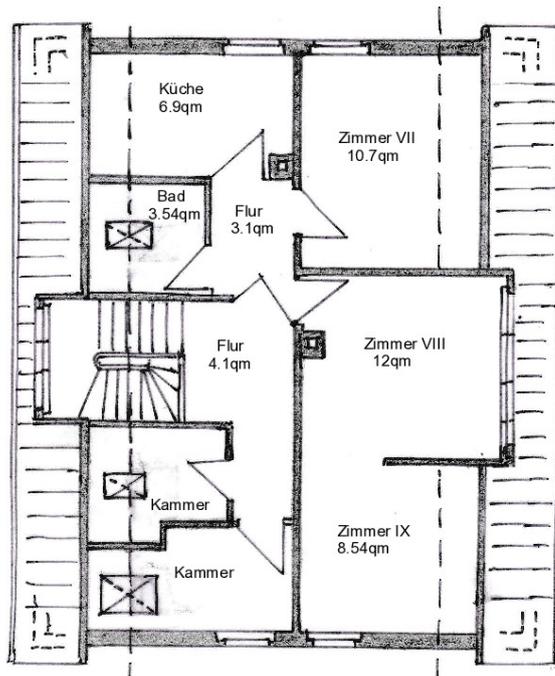


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## DACHGESCHOSS



# Exposé - Grundrisse

UNTERGESCHOSS

