

# Exposé

## Maisonette in Stuttgart

### Traumhafte, moderne Maisonette-Wohnung



Objekt-Nr. OM-327426

**Maisonette**

Verkauf: **845.000 €**

70569 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                       |              |                   |
|-----------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr               | 1993                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen                | 2                     | Zustand      | gepflegt          |
| Zimmer                | 6,00                  | Schlafzimmer | 4                 |
| Wohnfläche            | 170,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 2                 |
| Nutzfläche            | 4,00 m <sup>2</sup>   | Etage        | 1. OG             |
| Energieträger         | Öl                    | Carports     | 1                 |
| Preis Garage/Stellpl. | 15.000 €              | Heizung      | Fußbodenheizung   |
| Hausgeld mtl.         | 815 €                 |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne Maisonette-Wohnung liegt in ruhiger Hanglage und befindet sich in zweiter Baureihe. Das gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1993 umfasst insgesamt fünf Wohneinheiten. Der Zugang erfolgt entweder über eine seitliche Treppe zum Haupteingang oder bequem mit dem Aufzug des Gebäudes № 74, das gemeinsam mit Gebäude № 76 eine Wohnungseigentümergeinschaft bildet.

Im ersten Obergeschoss der Wohnung erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC. Großformatige, helle Granitfliesen durchziehen den gesamten Wohn- und Essbereich und schaffen gemeinsam mit den großzügigen Fensterfronten eine elegante, lichtdurchflutete Atmosphäre. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme, während elektrisch bedienbare Innenjalousien und Rollläden Ihnen ermöglichen, die Sicht und Lichtverhältnisse ganz nach Wunsch zu regulieren.

Ein Highlight ist der geräumige Südwest-Balkon, der sich über eine Ecke erstreckt. Von hier aus genießen Sie eine traumhafte Aussicht auf die umliegenden Wälder sowie in Richtung Vaihingen und Möhringen.

Eine elektrische Markise bietet angenehmen Sonnenschutz, während der alte Baumbestand Privatsphäre garantiert.

Auf dieser Ebene steht auch ein großzügiges Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Schlafzimmer nutzen lässt.

Die separate Nolte-Küche, die 2024 modernisiert wurde, ist mit hochwertigen Bosch-Elektrogeräten ausgestattet und ergänzt den Wohnkomfort perfekt.

Eine geschlossene Holzterasse führt in die obere Etage, die den privaten Bereich der Wohnung bildet. Unter der Treppe befindet sich ein praktischer Abstellraum. Im oberen Stockwerk finden Sie zwei weitere Zimmer, die sich als Kinder-, Ankleide- oder Schlafzimmer eignen. Eine charmante Dachloggia lädt erneut dazu ein, die Sonne und den Weitblick zu genießen.

Das Tageslichtbad, das 2014 saniert wurde, überzeugt durch eine moderne Ausstattung. Es bietet eine bodengleiche Dusche mit Raindance-Funktion, eine Badewanne sowie ein Waschbecken. In einem maßgefertigten Regal sind zudem Waschmaschine und Trockner integriert. Ein separates WC auf dieser Etage sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung – darunter die Granitfliesen, die großzügigen Fensterfronten, die Fußbodenheizung, das stilvolle Bad und die moderne Küche – macht sie gleichermaßen elegant wie einladend.

Ein weiteres Highlight ist die Nutzfläche im Tiefparterre von etwa 54 m<sup>2</sup>, wovon 52 m<sup>2</sup> zu Wohnzwecken ausgebaut wurden. Dieses vollständig ausgestattete „Apartment“ umfasst einen Flur, zwei Räume, ein Bad mit Dusche und separates WC sowie eine vollwertige Küche.

Es eignet sich ideal als Büro, Studio oder als Rückzugsort für ein älteres Kind, ein studierendes Familienmitglied, Gäste oder Hobbies. Von hier aus haben Sie auch Zugang zu einem zusätzlichen Kellerraum.

Abgerundet wird die einladende Wohnung durch einen Carport-Stellplatz.

## Ausstattung

Südwest-Balkon mit elektrischer Markise

Dachterrasse mit elektrischer Markise

Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Anschluss für Waschmaschine und Trockner

Zwei separate Toiletten

Praktische Einbauschränke

Moderne Einbauküche (2024) mit hochwertigen Elektrogeräten

Abstellräume sowohl innerhalb als auch außerhalb der Wohnung

Elektrisch bedienbare Rollläden

Bodenbeläge: Granitstein, Parkett und Fliesen

Fußbodenheizung im 1. Obergeschoss und im Badezimmer

Integrierte Deckenspots

Zur Wohnnutzung ausgebauter Nutzbereich (52 m<sup>2</sup>) im Tiefparterre

Zweifach verglaste Fenster mit Holzrahmen

Maßgefertigte Innenjalousien, teilweise elektrisch steuerbar

Hausmeisterservice für zusätzliche Unterstützung

Aufzug im benachbarten Gebäude nutzbar

Carport-Stellplatz für Ihr Fahrzeug

**Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Der Stadtteil Dachswald, in dem sich dieses Objekt befindet, gehört zum Stadtbezirk Vaihingen im Südwesten Stuttgarts. Mit seinen attraktiven Hanglagen zählt Dachswald zu den begehrten Wohngebieten der Landeshauptstadt.

Vaihingen hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem dynamischen Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort entwickelt. Wesentliche Treiber dieser Entwicklung sind der Campus Pfaffenwald der Universität Stuttgart, das Fraunhofer-Institut, die Max-Planck-Institute, das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt sowie die Hochschule der Medien. Dadurch hat sich Vaihingen als führender Bildungsbezirk Stuttgarts etabliert.

Neben der starken Bildungsorientierung überzeugt Vaihingen durch eine hohe Lebensqualität. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Frei- und Hallenbad, Sportanlagen und Spielplätze sowie ein vielfältiges Angebot an Bildungsstätten und hochwertiger Kinderbetreuung zeichnen den Bezirk aus. Die umliegenden Wälder, darunter der Rotwildpark, bieten ideale Gelegenheiten für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

Das lebendige Zentrum von Vaihingen mit dem Einkaufszentrum „SchwabenGalerie“, einem Wochenmarkt und einer breiten Auswahl an Gastronomiebetrieben rund um den Vaihinger Markt macht den Stadtteil besonders attraktiv.

Die Stuttgarter Innenstadt ist bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Buslinie 82 verbindet Sie sowohl mit der Stadtbahn-Haltestelle „Waldeck“ (U1 und U9) im Tal als auch mit der S-Bahn-Haltestelle „Universität“ (S3) in Vaihingen. Von dort benötigen Sie etwa 15 Minuten zum Stuttgarter Hauptbahnhof sowie zum Flughafen und zur Messe. Für Autofahrer bietet die Nähe zur B14 eine schnelle Anbindung an das Autobahnkreuz Stuttgart mit den Autobahnen A8 und A81.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 105,10 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie

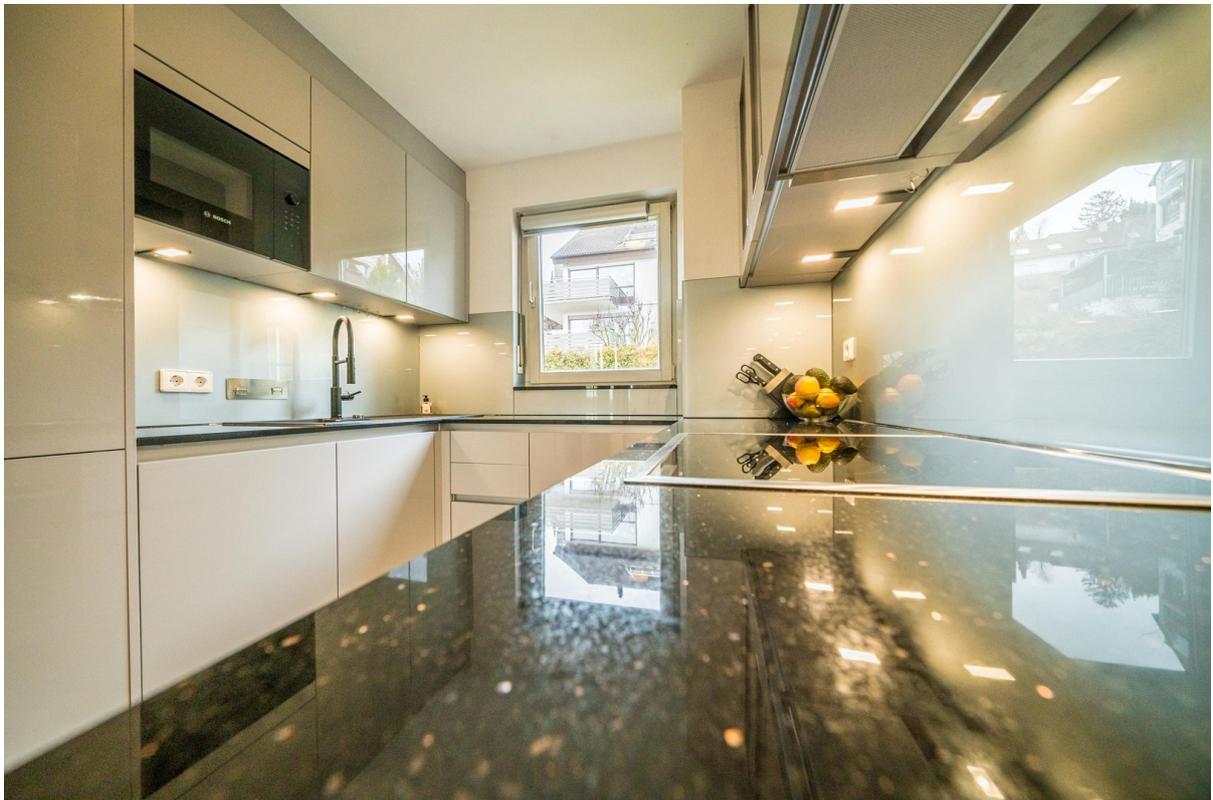


Arbeits- oder Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich & Gäste-WC



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Blick vom Eingangsbereich



Treppe zur oberen Etage

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Schlaf- oder Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Schlaf- oder Arbeitszimmer



Blick vom Flur

# Exposé - Galerie



Schlaf- oder Gästezimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Dusche



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Wohnungstür

# Exposé - Galerie



Flur im Hobbyraum



Kleines Zimmer im Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Küche im Hobbyraum



Küche im Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Großes Zimmer im Hobbyraum



Großes Zimmer im Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Bad im Hobbyraum



Toilette im Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Bad im Hobbyraum



Aussenansicht

# Exposé - Galerie

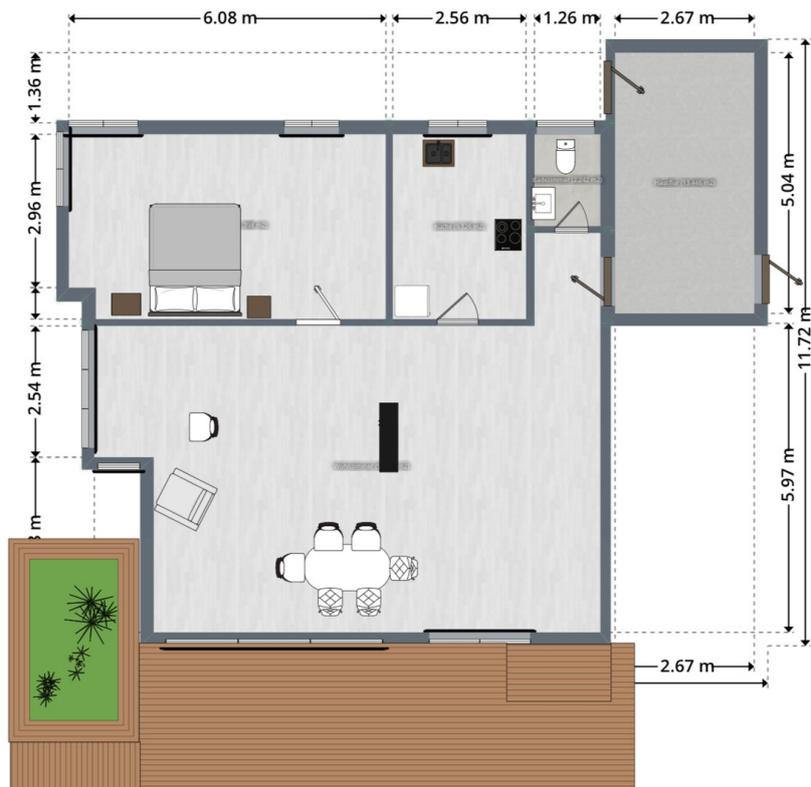


Treppe zur Straße



Blick zum Haus

# Exposé - Grundrisse



Ungefährer Grundriss EG



Ungefährer Grundriss DG

# Exposé - Grundrisse



Ungefährer Grundriss UG