

# Schöne DHH mit 5 Zimmern im Splittlevel auf ca. 117qm – Terrasse, Balkon und Garage

70499 Stuttgart, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 10026



Wohnfläche ca.: 117 m<sup>2</sup> - Zimmer: 5 - Kaufpreis: 799.000 EUR



## Schöne DHH mit 5 Zimmern im Splittlevel auf ca. 117qm – Terrasse, Balkon und Garage

Objekt ID	10026
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	70499 Stuttgart
Lage	Wohngebiet
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	117 m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche ca.	12 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	203 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr	1988
Letzte Modernisierung	2015
Zustand	modernisiert
Garage	26.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	Januar 2023
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Flachdach, Garage, Gäste-WC, Keller, Parkettboden, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,38% incl. 19% MwSt. 2,38% Käufer-Provision inkl. 19% MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen (§ 656 c BGB)



Kaufpreis

799.000 EUR

---



# Objektbeschreibung

Wohnqualität in ruhiger Lage, ein Platz zum Wohlfühlen, genügend Raum um mit der Familie das Leben zu genießen.

Dies trifft auf diese schöne Doppelhaushälfte die im Jahre 1988 in Splitt-Level-Bauweise auf einem ca. 160qm großem Grundstück erstellt wurde absolut zu.

Durch die architektonisch interessante Bauweise verteilen sich ca. 117qm Wohnfläche auf Halbgeschosse, welche die 2015 sanierte Immobilie, mit ihrem Wohnkonzept im Splitt-Level, perfekt ausnutzen.

Empfangen werden Sie im ersten Level in einem geräumigen sowie hellen Windfang mit Gäste-WC der ausreichend Platz für Ihre Garderobe und Schuhschrank bietet.

Auf dieser Etage betreten Sie das gemütliche und freundliche Wohnzimmer mit Zugang auf die Süd-Westterrasse die Ihren Wohnraum im Sommer optimal vergrößern wird.

Auf der Etage unterhalb des Wohnzimmers, erreichen Sie das Herzstück des Hauses und werden in der offenen Küche mit Essplatz empfangen. Dieser Bereich ist so angeordnet, dass das Anrichten von Mahlzeiten nur mit kurzen Wegen verbunden ist. Das Frühstück können Sie hier auf der neu angelegten Ostterrasse genießen.

Eine Etage über dem Wohnbereich befinden sich drei Zimmer. Zwei davon zur Westseite. Ein Kinderzimmer verfügt über Zutritt auf den überdachten West-Balkon, solch ein Zutritt wäre mit wenig Aufwand auch im Nachbarzimmer absolut denkbar.

Die Räume haben angenehme Größen und können als Kinder-, Schlaf- und/oder Gästezimmer genutzt werden.

Das Bad, welches 2013 komplett saniert wurde, ist auf dieser Etage rechts angeordnet und zeigt sich Ihnen heute als modernes Bad mit bodentiefer Dusche, Waschtisch, WC und Badewanne.

Eine weitere Annehmlichkeiten dieser Immobilie sind neben den Kellerräumen im Untergeschoss zwei beheizte Hobbyräume, der Eine wird derzeit als Heimkino genutzt und überzeugt Filmliebhaber oder Freunde von Sportevents. Der Zweite kann als Büro genutzt werden, somit wird arbeiten von zu Hause aus ermöglicht.

Eine Garage, in unmittelbarer Nähe des Hauses, sorgt dafür, dass Ihr Pkw gut versorgt ist.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung mit uns. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Ausstattung

alles auf eine Blick:

- DHH
- Grundstück DHH: 160qm
- Grundstück Garage: 18qm
- Baujahr 1988
- 2015 saniert
- ca. 117qm
- 5 Zimmer



- 1 Hobbyraum
- 1 weiterer beheizter Hobby/Abstellraum mit ca. 12qm wird derzeit als Büro genutzt ist jedoch in der Wohnflächenberechnung nicht einkalkuliert
- offen Küche von 2013 enthält hochwertigen E-Geräten der Firma Bosch (außer Kühlschrank) und ist im Kaufpreis inkludiert
- die Terrassenschiebetür und das Fenster in der Küche wurden 2015
- Heizung: Luftwärmepumpe von 2015
- Bad 2013 saniert mit bodentiefer Dusche, Waschtisch, Badewanne, WC, Handtuchwärmer und Fußbodenheizung
- alle Wasserleitungen wurden erneuert
- Bodenbeläge: Parkett Buche - schwimmend verlegt, Fliesen und Vinyl
- Fenster Holzfenster mit Doppelverglasung (baujahrstypisch jedoch gut gepflegt)
- neuer Eingangsbereich mit Sicherheitstür und großer Glasfront (2015 neu gestaltet)
- TV: digitale Satelliten-Schüssel mit 2 Anschlüssen im Haus: Wohnzimmer und Hobbyraum
- Terrasse am Wohnzimmer wurde vergrößert
- Terrasse beim Essbereich wurde neu gestaltet
- Zugang zur Haustüre 2015 erneuert
- unterkellert
- Waschkeller 2015 gefliest und gepflegt
- eine Garage

Frei ab: frühestens Oktober 2022 - spätestens Januar 2023

Kaufpreisdarstellung:

Kaufpreis Doppelhaushälfte: .....799.000,--€

Kaufpreis Einzelgarage:.....26.000,--€

---

GESMATKAUFPREIS:.....825.000,--€

## Sonstiges

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Erfahren Sie auch mehr zu unserem Premium-Service professionelles Home-Staging für unsere Immobilienbesitzer unter 0711 128 951 0 - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Sonstiges:

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Immo-Team GmbH & Co.KG nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma Immo-Team GmbH & Co. KG,



wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit dieser Firma zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages die ortsübliche Provision/Maklercourtage wie im Exposé angegeben an die Immo-Team GmbH & Co.KG gegen Rechnung zu zahlen.

#### WIDERUFSBELEHRUNG für Verbraucher:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. nachdem wir Ihre Anfrage per Mail erhalten haben.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns der Firma Immo-Team GmbH & Co. KG; Gerokstr. 8 in 70188 Stuttgart Tel: 0711 128 951 0, Fax: 0711 128 951 50, info@immo-team.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	29.06.2022
Gültig bis	29.06.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1988
Primärenergieträger	Strom
Endenergieverbrauch	33,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	A



# Lage

Die gut durchdachte sowie gut ausgestattete Doppelhaushälfte, welche 2015 saniert wurde, befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohnlage von Stuttgart-Weilimdorf. Das Wohnumfeld ist geprägt von mehreren Doppelhaushälften sowie Mehrfamilienhäusern. In unmittelbarer Nähe von einer großen Tennisanlage und guten Gastronomen werden Sie sich wohlfühlen. Das Gebiet ist aufgelockert sowie ansprechend. Auch die Parksituation ist entspannt. Hervorzuheben ist die Nähe zum Stadtzentrum sowie die Nähe zur Natur und die damit verbundenen Möglichkeiten zur vielfältigen Freizeitgestaltung.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die U-Bahnhaltestelle Landauer Strasse. Familien mit Kindern können somit auf einen PKW verzichten.

Weilimdorf ist der zweitgrößte Wirtschaftsstandort in der Landeshauptstadt. Dabei sind namhafte Unternehmen wie die M+W-Gruppe, Godel-Beton, Siemens, Porsche, Vector Informatik, der Pharmagroßhändler Andraea-Noris Zahn und der Dachsystemhersteller Paul Bauder im Industriegebiet angesiedelt.

Weilimdorf liegt nahe der Autobahn A 81 (Heilbronn–Stuttgart–Gottmadingen (bei Singen)) und dem Dreieck Leonberg, wo diese mit der A 8 (Karlsruhe–Stuttgart–Ulm–München) zusammentrifft. Des Weiteren führt die B 295 (Stuttgart–Leonberg–Calw) um den Ort herum.

Folgende Verbindungen sind möglich:

U6 Gerlingen – Weilimdorf – Hauptbahnhof – Degerloch – Möhringen – Flughafen/Messe

U16 Giebel – Weilimdorf – Bad Cannstatt – Fellbach (in der Hauptverkehrszeit)

S 6 Weil der Stadt – Leonberg – Weilimdorf – Zuffenhausen – Nordbahnhof – Hauptbahnhof – Schwabstraße

S 60 Schwabstraße – Hauptbahnhof – Nordbahnhof – Zuffenhausen – Weilimdorf – Leonberg – Renningen – Böblingen

90 (Borkumstraße/Neuwirtshaussiedlung –) Korntal – Weilimdorf – Industriegebiet – Bahnhof – Hausen – Giebel

N3 Nachtbus Schlossplatz – Hauptbahnhof – Feuerbach – Weilimdorf – Gerlingen (Fr./Sa./So. Nacht)

Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten und Schulen, sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar.

Sie finden insgesamt fünf Grundschulen, drei Hauptschulen, eine Gesamtschule sowie ein Gymnasium vor. Weiter ist in der Seelachschule die Förderschule beheimatet.





Ihr neues Zuhause



Wohnbereich



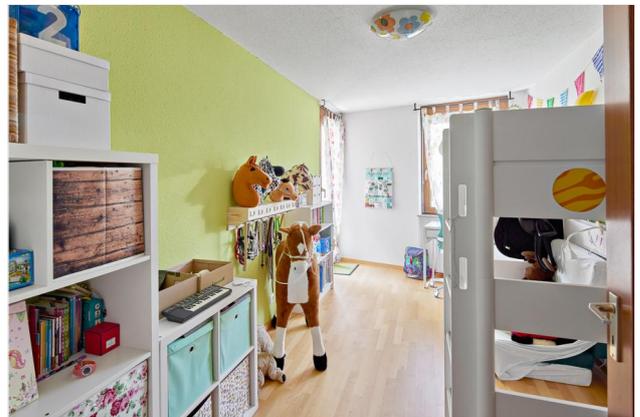
Treppenaufgang in die einzelnen Level



offener Küchenbereich



Küche mit E-Geräten von Bosch



Kinderzimmer mit Zugang auf den Balkon





Gästezimmer oder 2. Kinderzimmer



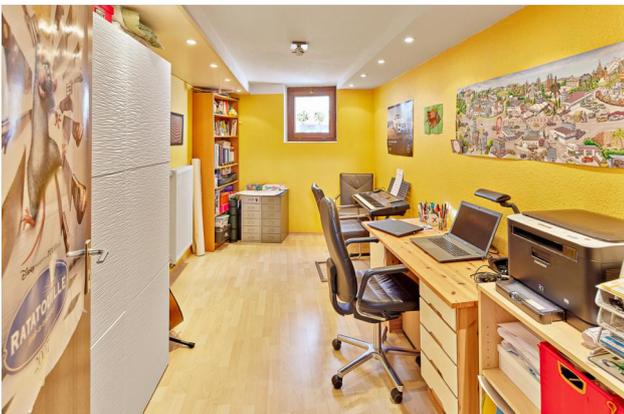
Schlafzimmer



modernes Bad mit Wanne und...



...begehbare Dusche



Büro oder Vorratsraum



Hobbyraum - Heimkino





Seitenansicht



Blick auf die Frühstücksterrasse



herzlich willkommen



IMMO-TEAM



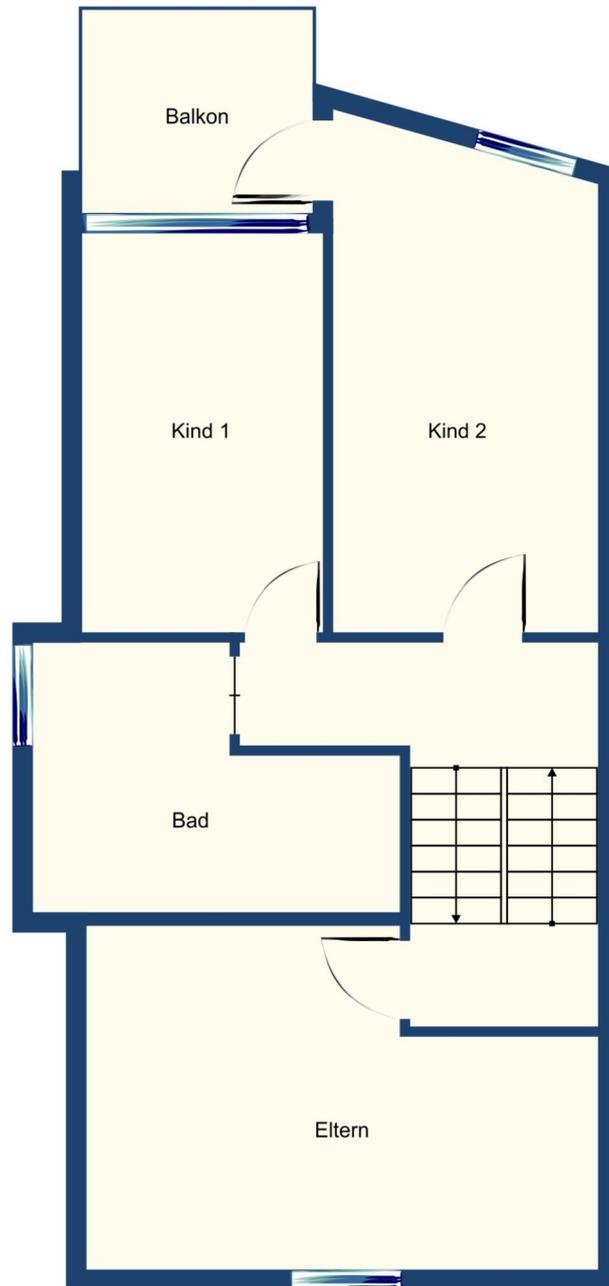
# Grundriss

Erdgeschoss Wohnbereich



# Grundriss

Obergeschoss privater Bereich



Obergeschoss



# Grundriss

Untergeschoss mit Hobbyraum

