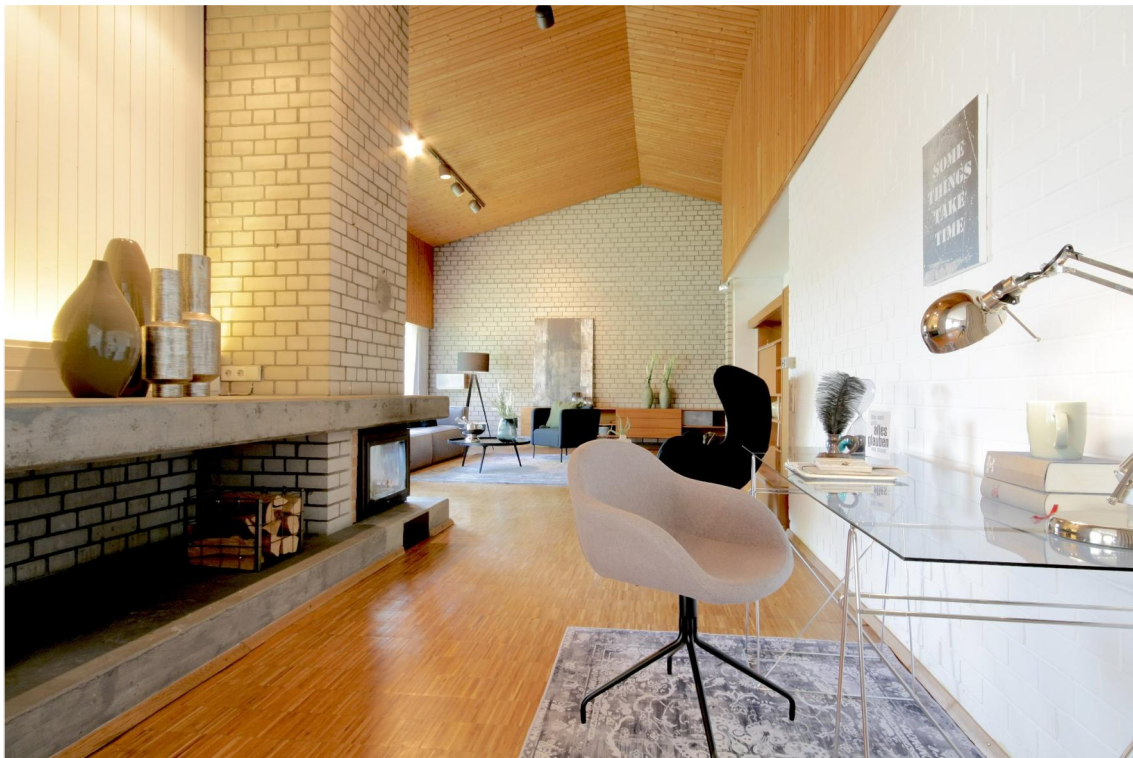


VERKAUFT – Villa in ruhiger Hanglage

****Pool**Kamin**3 Garagen****

70469 Stuttgart, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 9040



Wohnfläche ca.: **308,10 m²** - Zimmer: **8** - Kaufpreis: **1.600.000 EUR**



VERKAUFT – Villa in ruhiger Hanglage **Pool**Kamin**3 Garagen**

Objekt ID	9040
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	70469 Stuttgart
Lage	1a
Wohnfläche ca.	308,10 m²
Nutzfläche ca.	203,20 m²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	64,34 m²
Grundstück ca.	1.095 m²
Zimmer	8
Separate WC	2
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1969
Zustand	renovierungsbedürftig
Garagen	10.000 EUR (Anzahl: 3)
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Einliegerwohnung, Garage, Gäste-WC, Keller, Satteldach, Separates WC, Steinboden
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	4,76 % 4,76% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	1.600.000 EUR



Objektbeschreibung

Wohnen in ruhiger Lage mit Fernblick!

Sie suchen einen großzügigen Familiensitz? Dann sind Sie hier richtig! Das freistehende Einfamilienhaus steht auf einem wunderschön angelegtem, ca. 1.100 qm großen Grundstück und bietet bei einer Wohnfläche von ca. 310 qm jede Menge Platz für die anspruchsvolle Familie. Die Immobilie wurde 1968 in massiver Bauweise 1,5 geschossig voll unterkellert auf einem traumhaft schönen sonnigen Grundstück mit Weitblick erstellt.

Helle großzügige Räumlichkeiten in Verbindung mit einer praktischen Grundrissgestaltung und Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche sprechen bei diesem Angebot für sich.

Über einen Windfang gelangen Sie in die geräumige Diele.

Die Platzverhältnisse sind hier besonders großzügig, um bei besonderen Anlässen eine größere Gesellschaft willkommen zu heißen. Das Innendesign ist baujahrstypisch, präsentiert sich jedoch in einem sehr guten Pflege- bzw. Erhaltungszustand.

Die Hauptwohnetage verfügt über Merkmale, die man heute in einer luxuriösen Etagenwohnung erwarten kann: Schöner Eingangsbereich, großzügiges Wohn- und Esszimmer, Terrasse über die ganze Raumbreite mit Panoramablick.

Der Grundriss ist klassisch gehalten, so dass Sie vom Flur aus in jeden Raum gelangen. Sie werden begeistert sein vom üppigen Raumangebot und der schönen Aussicht im Wohn- und Essbereich.

Im Zusammenspiel mit dem offenen Kamin und den großzügigen Fensterflächen vermittelt das Wohnzimmer eine sehr gemütliche und freundliche Atmosphäre. Gerade zur kalten Jahreszeit drängt der offene Kamin förmlich danach, genutzt zu werden. Daher kann man das knisternde Holz und die wohlige Wärme fast schon wahrnehmen.

Die Küche und der Essbereich sind unmittelbar miteinander verbunden, so dass das Anrichten von Mahlzeiten nur mit kurzen Wegen verbunden ist. Dabei bietet die Küche viel Platz für Kochduelle in geselliger Runde. Aufgrund des Alters sind die Details der Küchenelemente nicht mit den heutigen Standards zu vergleichen. Viel wichtiger ist, dass Sie mit hoher Wahrscheinlichkeit die geeigneten Platzverhältnisse und Voraussetzungen vorfinden, um Ihre Traumküche nach eigenen Wünschen einzurichten.

Sollten die Temperaturen es zulassen, können Sie den Wohn- und Essbereich auf Ihre Terrasse erweitern. Hier bietet sich Ihnen eine ganz wunderbare Aussicht zum Killesberg. Der Platz ist hervorragend geeignet, um sich nach einem anstrengenden Arbeitstag zu entspannen. Sofern Sie den Wunsch haben im Garten zu relaxen oder ein paar Bahnen in Ihrem Pool zu schwimmen, so können Sie dies getrost in Ihrem uneinsichtigen Garten tun. Hier bleiben keine Wünsche offen. Die Atmosphäre gleicht eher einem Kurort als einem Wohngebiet in Stadtnähe. In jedem Fall ein durchaus geeigneter Platz zum Sonnenbaden und Wohlfühlen.

Auf Ihrer Hauptwohnetage befinden sich 3 geräumige Zimmer, die sich als Schlafzimmer-, Kinder- oder Arbeitszimmer anbieten.

Die Ausstattungselemente im Badezimmer sind zwar in die Jahre gekommen, aber das Konzept mit Badewanne, Doppelwaschbecken und WC nebst Bidet könnte bei einer Neuausstattung übernommen werden. Für Ihre Gäste steht ein sep. WC im Eingangsbereich zur Verfügung.

Die Räumlichkeiten sind gut geschnitten und bieten sehr angenehme Lichtverhältnisse. Sie, Ihre Kinder und/ oder Gäste werden sich in den gemütlichen Räumen ganz bestimmt wohlfühlen.



Abschließend kommen wir zum Untergeschoss: Hier befinden sich großzügige Abstellräume und Nutzflächen, der Heizraum sowie ein großer Hauswirtschaftsraum und Zugang zu Ihrer Garage. Praktisch, denn von Ihrer Garage aus können Sie trockenen Fußes Ihr Haus erreichen. Viel interessanter ist allerdings die praktische Einliegerwohnung mit ca. 80 qm Wohnfläche mit separaten Eingang. Ob Sie den Platz Ihren Eltern anbieten oder für Gäste reservieren. Selbstverständlich können Sie auch Ihren Arbeitsbereich hierher verlegen.

Ausstattung

Im Allgemeinen bietet Ihnen dieses repräsentative Einfamilienhaus Wohnkomfort für Sie und Ihre Familie sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten zur Umsetzung individueller Wohnkonzepte- und wünsche.

Da das Baufenster sowie die Bebaubarkeit im jetzigen Zustand nicht voll ausgeschöpft sind, ist hier der An- Um- oder die Neubebauung denkbar. Detaillierte Informationen entnehmen Sie dem Bebauungsplan.

Selbstverständlich senden wir Ihnen ein ausführlicher Exposé mit weiteren Fotos der Liegenschaft nach erfolgter Anfrage.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, um Sie vom hohen Wohnwert dieser Immobilie zu überzeugen.

Die Ausstattung des Hauses ist in einem baujahrtypischen Zustand und weist teilweise deutlichen Sanierungsstau auf.

Kaufpreisgestaltung:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:.....	1.600.000 €
1 Doppelgarage:.....	20.000 €
1 Einzelgarage:.....	10.000 €

GESAMT Kaufpreis:.....1.630.000 €

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Verkauf : Die Provision in Höhe von 4,76 % inkl. 19% der gesetzlichen Mehrwertsteuer - berechnet aus dem Kaufpreis - ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Die Vermittelnden und/oder Nachweisenden, Immo-Team GmbH & Co. KG und ggf. deren Beauftragter, erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Wir können auch für den Verkäufer ebenfalls provisionspflichtig tätig sein.?

Widerrufsbelehrung 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.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Energieausweis

Energieausweis

nicht vorhanden



Lage

Der Lemberg ist die bevorzugte Wohnlage in Stuttgart Feuerbach. Der Straßenverlauf ist hier geprägt von herrschaftlichen Einfamilienhäusern.

Sie genießen Weitblick nach Süden zum Killesberg.

Feuerbach bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur. Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in der Nähe und sind in Kürze zu erreichen. Ein großes Angebot an Discountern, Fachgeschäften sowie Einkaufszentren lassen keine Wünsche offen.

Eine sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist zudem gegeben. Feuerbach verfügt über einen U-Bahn wie S-Bahn Anschluss..

Der Stadtbezirk wird von den S-Bahn-Linien 4, 5 und 6 erschlossen und bringen die bequem zu Ihrem gewünschten Zielort. Am Feuerbacher Bahnhof halten die vier Stadtbahnlinien:

Mit dem Auto sind Sie schnell auf der B10 (Karlsruhe – Stuttgart – Ulm), B 27 (Heilbronn – Stuttgart – Tübingen) und der B 295 (Calw – Stuttgart). Zudem erreichen Sie die Autobahn A 81 sowie die Verbindung zur A 8 innerhalb kürzester Zeit.

Kinderfreundliche Umgebung: in Feuerbach befinden sich drei Grundschulen, eine Hauptschule mit Werkrealschule

und die Realschule Feuerbach.

Desweiteren zwei Gymnasien, eine gewerbliche Schule für Farbe und Gestaltung und für Holztechnik

Ein sehr großes Angebot an verschiedenen Sportstätten und Freizeiteinrichtungen lassen eine großzügige Freizeitgestaltung zu.





Willkommen Zuhause



Essbereich



Offener Wohnbereich



Geräumiges Wohngefühl



Blick ins Wohnzimmer





Absolute Privatsphäre im Garten



Eingangsbereich



Geräumige Zimmer



Elternschlafzimmer



Essbereich



Kinderzimmer





Jugendzimmer



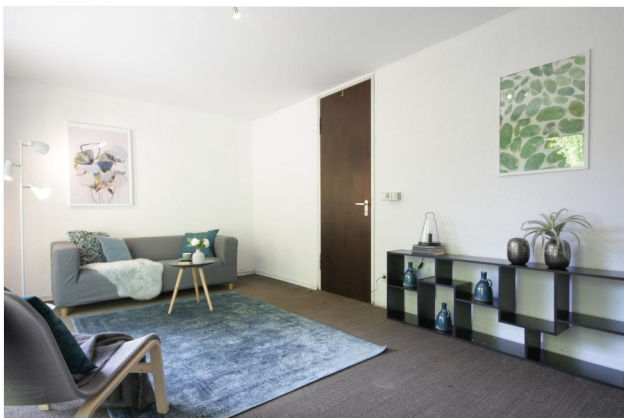
Einliegerwohnung



Wohnbereich Einliegerwohnung



Terrasse Einliegerwohnung



IMG 0399





Nord-Terrasse



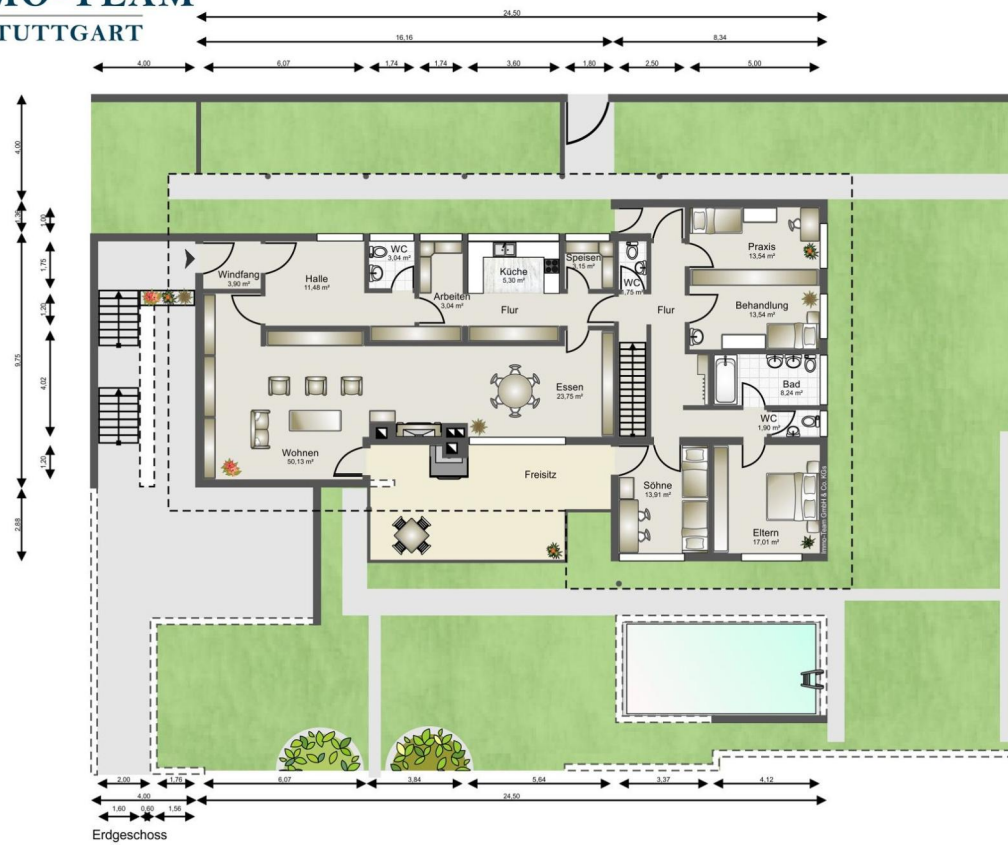
Blick in die Wohnung



Großer Garten



Erdgeschoss



Grundriss

Untergeschoss

