

„Haus im Haus“ am KILLESBERG: ++Pool++ großer Garten++190 qm Wfl.

70192 Stuttgart, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 9172



Wohnfläche ca.: **190 m²** - Zimmer: **8** - Kaufpreis: **1.370.000 EUR**



„Haus im Haus“ am KILLESBERG: ++Pool++ großer Garten++190 qm Wfl.

Objekt ID	9172
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	70192 Stuttgart
Lage	1a
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	190 m ²
Kellerfläche ca.	20 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	20 m ²
Gartenfläche ca.	250 m ²
Grundstück ca.	475 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	1
Balkone	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1926
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Carport, Einbauküche, Einliegerwohnung, Garten, Gäste-WC, Keller, Separates WC
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	4,64 % 4,64% inkl. 16% MwSt.
Kaufpreis	1.370.000 EUR



Objektbeschreibung

Die Besondere Immobilie!

Wohnqualität in Spitzenlage, ein Platz zum Wohlfühlen, genügend Raum zum Leben und frische Luft zum Atmen.

Dies alles trifft auf diese schöne Immobilie zu, die im Jahre 1926 durch den baden-württembergischen Baupräsident Rudolph Großjohann für sich und seine Familie erbaut wurde. Das Haus war seither in Familienbesitz, wurde in 2 Wohneinheiten aufgeteilt und über die Jahre stets gehegt und gepflegt.

Die zum Verkauf ausstehende Wohneinheit befindet sich im Erd- und Untergeschoss eines Zweiparteienhauses.

Die Liegenschaft wurde 1926 auf einem 950 qm großen Baugrundstück voll unterkellert erstellt und präsentiert sich in einem sehr guten Pflege- und Erhaltungszustand.

Über eine geräumige Terrasse gelangen Sie zum Hauseingang und betreten dieses durch den lichtdurchfluteten Wintergarten. Die Platzverhältnisse sind hier besonders großzügig, so dass Sie bei besonderen Anlässen auch eine größere Gesellschaft willkommen heißen können.

Der Grundriss der Hauptwohnetage ist klassisch gehalten, vom Flur aus gelangen Sie in jeden Raum. Begeistern wird Sie das üppige Raumangebot im Wohn- und Essbereich. Im Zusammenspiel mit dem Holzofen und den großzügigen Fensterflächen vermittelt das Wohnzimmer eine sehr gemütliche und freundliche Atmosphäre. Gerade zur kalten Jahreszeit drängt der Holzofen förmlich danach, genutzt zu werden. Gerade in den Übergangsjahreszeiten freut man sich besonders an der wohligen Wärme des Holzofens.

Die Küche und der Essbereich sind so angeordnet, dass das Anrichten von Mahlzeiten nur mit kurzen Wegen verbunden ist.

Sollten die Temperaturen es zu lassen können Sie Ihren Wohn- bzw. Essbereich auf Ihre Terrasse erweitern. Weiter stehen Ihnen auf dieser Etage zwei geräumige Zimmer, die sich als Schlafzimmer-, Kinder- oder Arbeitszimmer anbieten zur individuellen Nutzung zur Verfügung. Die Räumlichkeiten sind gut geschnitten und bieten sehr angenehme Lichtverhältnisse.

Das Gartengrundstück mit parkähnlichem Baumbestand ist nahezu uneinsehbar und garantiert Ihnen viele Sonnenstunden. Zur Abkühlung steht Ihnen Ihr beheizter Pool mit Gegenstromanlage zur Verfügung. Hier können Sie bei absoluter Privatsphäre den Sommer in vollen Zügen genießen.

Abschließend kommen wir zum Untergeschoss: Hier befinden sich großzügige Abstellräume und Nutzflächen, der Heizraum, eine Werkstatt und ein Weinkeller mit Naturboden.

Interessant ist die praktische Einliegerwohnung mit separaten Eingang. Ob Sie den Platz Ihren Eltern anbieten oder für Gäste reservieren. Selbstverständlich können Sie auch Ihren Arbeitsbereich, Fitnessraum oder Saunabereich hier hin verlegen.

Eine direkte Verbindung mit der Hauptwohnetage ist hier ebenfalls denk - und machbar. Aktuell sind die Einheiten nicht miteinander verbunden.

Diese Immobilie bietet Ihnen und Ihrer Familie Wohnkomfort, sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten zur Umsetzung individueller Wohnkonzepte- und wünsche. Hervorzuheben ist, dass in regelmäßigen Abständen Sanierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Ebenfalls erwähnenswert ist, dass bei der Ausstattung des Hauses hochwertige Materialien zum Einsatz kamen.



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

Ausstattung

Der baujahrestypische Stil und der Rückgriff auf die markanten Einzelformen wie z.B. das Frischgrätparkett aus dem Jahre 1926, sowie die originalen Kassettentüren, verleihen dem Haus einen ganz besonderen Charme.

Weitere Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- schön großer Wohn- & Essbereich
- Zugang über den Wintergarten mit üppigem Raumangebot
- Echtholzkassettentüren im gesamten Haus
- Eichen-Fischgrätparkett im Wohn- und Essbereich aus dem Jahre 1926
- neuverlegtes Eichenparkett in Staboptik in den übrigen Räumen des Erdgeschosses
- Tageslichtbad mit Eckbadewanne vom Elternschlafzimmer aus zu begehen
- separates WC im Erdgeschoss
- geräumige, helle Zimmer
- großzügiger Eingangsbereich
- beheizt wird über eine Gas-Zentralheizung; für zusätzliche Wärme sorgt der Holzofen im Wohn-Essbereich
- Warmwasserversorgung über Gastherme und in der Einliegerwohnung über Elektro-Durchlauferhitzer
- Pool mit Wärmepumpe und Gegenstromanlage sowie Abdeckung
- schön angelegter Garten
- Stellplatz direkt am Haus
- Einliegerwohnung mit separatem Zugang, eigener Küche, eigenem Duschbad und separatem WC
- Geräumige Waschküche
- Werkstatt mit Schwimmbad-Technik
- Weinkeller mit Naturboden

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	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	05.10.2019
Gültig bis	06.10.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1926
Primärenergieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	109,50 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Die Wohnlage des Killesbergs gilt als eine der begehrtesten und exklusivsten Adressen. Zahlreiche Villen und freistehende Wohnhäuser mit großen Gärten, viele mit Aussicht auf die Innenstadt, sind typisch für den südwestlich angrenzenden Stadtteil.

Alle Dinge für den täglichen Bedarf sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Ärzte sowie eine Apotheke befinden sich ebenso in unmittelbarer Nachbarschaft. Der Bus der Linie 44 fährt in 7 Minuten zum Hauptbahnhof.

Kinderspielflächen, eine Grundschule und die Waldorfschule am Kräherwald sind in wenigen Minuten erreichbar. Weiterführende Gymnasien sind in ca. 15 - 20 min zu Fuß zu erreichen.

Zur Naherholung dienen der Kräherwald (10 min zu Fuß) und natürlich der Killesberg-Park mit dem Höhenfreibad (20 min zu Fuß). Am Park bietet die Killesberg-Höhe noch weitere Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, DM, Aldi, Banken, Friseur, Bäcker mit Café, etc.). Auch wunderbare Aussichtspunkte wie der Kriegsbergturm oder der Bismarckturm sind für tolle Abendstimmungen in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.





Gartenansicht



Essbereich



Wohn-Essbereich



Küche mit Speisekammer & Terrasse



Küche



Bad mit Eckbadewanne





Schlafzimmer Eltern



Kinderzimmer



Flurbereich



Terrasse und Eingangsbereich



Eingangsbereich



sonnige Frühstücksterrasse





Blick in den Garten



Blick zur Terrasse



beheizbarer Pool



Ansicht vom Garten



Uneinsehbarer Gartenbereich



Stellplatz





Einliegerwohnung Eingangsbereich



Zimmer in Einliegerwohnung



Gemütlicher Wohnkomfort



Atelier bzw. Büro im Untergeschoss

