

„Zentral – ruhig – saniert!“ Attraktives 2-FH Stadthaus mit Terrasse und Dachterrasse

70469 Stuttgart / Feuerbach, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 306833



Wohnfläche ca.: **138 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **698.000 EUR**



„Zentral – ruhig – saniert!“ Attraktives 2-FH Stadthaus mit Terrasse und Dachterrasse

Objekt ID	306833
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	(Feuerbach (Stadtbezirk)) 70469 Stuttgart / Feuerbach
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	138 m²
Nutzfläche ca.	40 m²
Grundstück ca.	168 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Terrassen	2
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1950
Zustand	teil-/vollsanziert
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Bestandsimmobilie, Einliegerwohnung, Fliesenboden, Keller, Massivbauweise, Parkettboden, Terrasse
Käuferprovision	2,98 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	698.000 EUR



Objektbeschreibung

Das reizende 2 Familienhaus wurde nach dem Krieg ca. 1950 als Stockwerkeigentum wiederaufgebaut und in den 2000er, 2010er und 2020er Jahren saniert und renoviert.

Der jetzige Eigentümer ist Handwerksmeister und hat darauf geachtet, dass hochwertig und mit Sorgfalt saniert und liebevoll renoviert wird.

Es wurde teils mit Riegelfachwerk und teils massiv neu aufgebaut und ist teilweise unterkellert und besitzt ein Satteldach mit Dachgauben.

Das Satteldach wurde ca. 2000 neu isoliert und neu eingedeckt.

Über eine erneuerte Eingangstüre betreten Sie das Haus im Erdgeschoss - hier befindet sich eine 2-Zimmerwohnung mit Küche und Bad, sowie eine große, teilweise überdachte Terrasse und ein Nebenraum.

Ein separates Treppenhaus bringt Sie ins Ober- und Dachgeschoss.

Hier befindet sich die 2. Wohneinheit mit 5 Zimmern, Küche, 2 Bäder und Dachterrasse.

Die Bühne ist über eine Einschubtreppe begehbar und bietet noch eine schöne Abstellfläche.

Im Untergeschoss befinden sich Kellerräume und ein Gewölbekeller.

Ausstattung

- * Außenfassade verputzt, isoliert und 2 x gestrichen ca. 2008
- * Terrassen- und Hofflächen sowie Haussockel in Granitplatten (ca. 2010)
- * Gasetagenheizungen ca. 2020
- * Dachdeckung mit Isolierung ca. 2000
- * Doppel-isolierverglaste Kunststofffenster im OG und DG ca. 2022 mit Rollläden und neuen Fensterbänken; EG doppel-isolierverglaste Holzfenster in ca. 2000 erneuert
- * Wasser- und Elektroleitungen in ca. 2005 neu installiert
- * Dachterrasse vor ca. 12 Jahren neu belegt
- * Bad im OG ca. 2017 renoviert, Toilette, Bidet und Waschbecken 2022 erneuert; das Bad im EG erhielt eine neue Dusche mit Kabine (ca. 2017)
- * 3 Tageslichtbäder (1 Bad mit Wanne/WC und 2 Bäder mit Dusche/WC)



- * Vollholzküche mit Geräten im OG aus ca. 2003; im Erdgeschoss wurde die Küche ca. 2015 erneuert
- * Fliesen- und Parkettböden im Obergeschoss ca. 2021 neu verlegt
- * Die sonstigen Fliesen- und Bodenbeläge wurden ebenfalls in den letzten Jahren erneuert
- * Der Estrich im EG und OG wurde erneuert und isoliert
- * Erneuerte Hauseingangstüre mit Haussprechanlage
- * 2 Autoabstellplätze (Hofeinfahrt und neben dem Haus)
- * SAT-TV Anschluss

Sonstiges

Trotz Konsultation des Baurechtsamtes konnte keine detaillierte Wohnflächenberechnung besorgt und erstellt werden.

Die Gesamtwohnfläche wurde nach Angabe des Eigentümers beziffert und auf Plausibilität durch die vorhandenen Baupläne grob geprüft.

Alle Unterlagen des Baurechtsamtes können Ihnen auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden.

Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und können vom Original abweichen.

Dieses schicke 2 Familienhaus wurde sehr aufwendig, hochwertig und liebevoll vom Fachmann saniert und renoviert. Es befindet sich in einem tadellosen Zustand und wäre kurzfristig für Ihren Einzug bereit.

Ideal für 2 Generationen, für „Jung und Alt“ oder zur teilweisen Vermietung.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	20.10.2023
Gültig bis	19.10.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1950
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	140,00 kWh/(m²·a)



Warmwasser enthalten	ja
----------------------	----

Energieeffizienzklasse	E
------------------------	---



Lage

Zentral und doch ruhig liegt dieses schöne 2 Familienhaus in 2. Reihe eines schönen Wohngebietes. Kindergärten und Schulen sind vorhanden und bequem zu erreichen.

Eine ausgezeichnete Infrastruktur und die nahe Natur macht Feuerbach zu einem begehrten Wohnstandort.

Der Höhenpark Killesberg, Sportpark Feuerbach und das Schloss Solitude sind in wenigen Minuten erreichbar. Die unmittelbare Umgebung bietet somit viel Raum zur Erholung.

Durch die nahe A81/A8 und die B10, B27 und B295 stehen Ihnen schnelle Wege in alle Richtungen zur Verfügung.





Hausansicht



Dachterasse OG



Hausansicht



Eingangsansicht



Terrasse EG



Wohnzimmer EG





Wohnzimmer OG



Schlafzimmer OG



Küche EG



Küche OG



Kinderzimmer DG



Tageslichtbad OG



Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

Obergeschoss



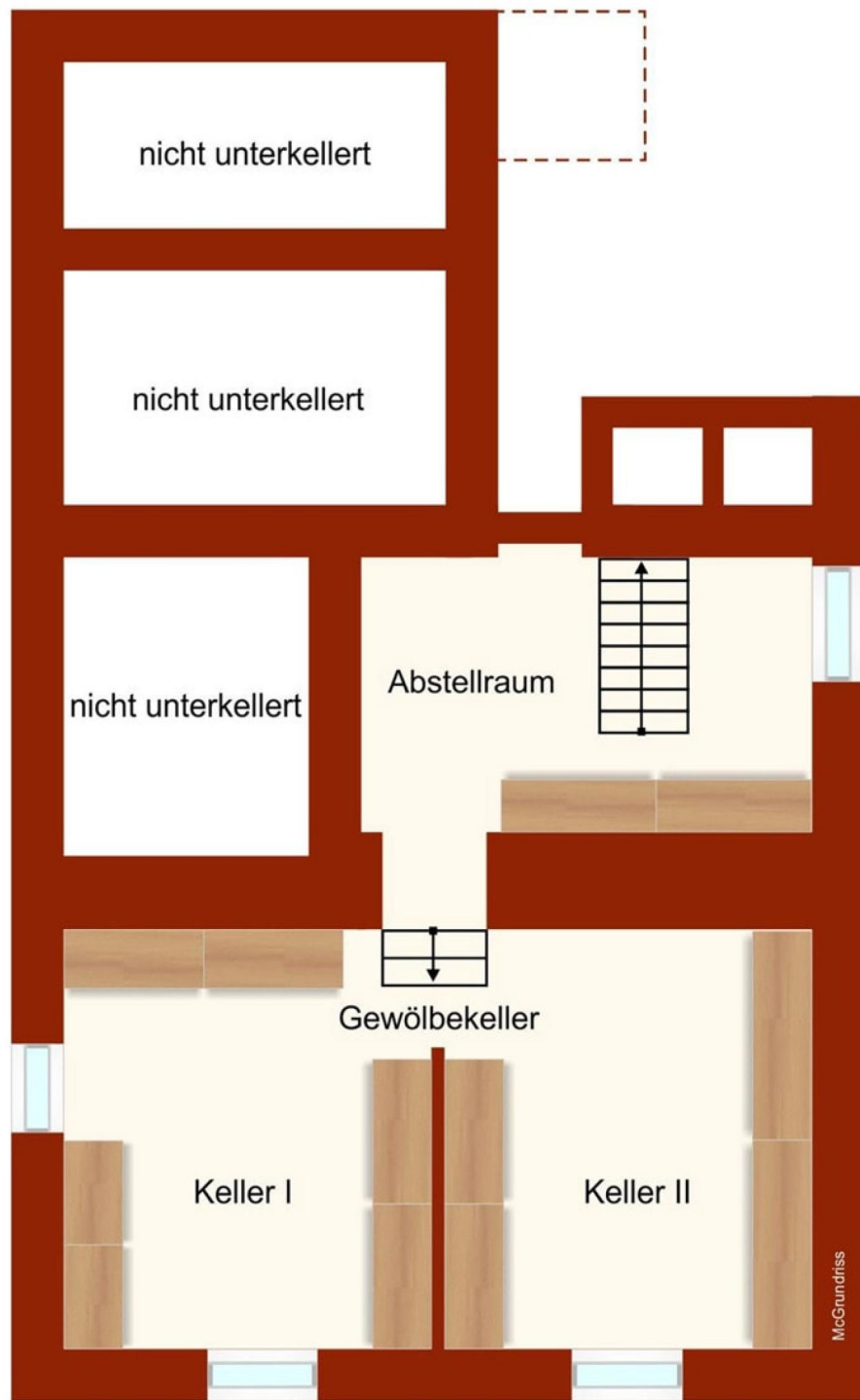
Grundriss

Dachgeschoss



Grundriss

Untergeschoss



Grundriss

Sie möchten verkaufen?



Sichern Sie sich jetzt:



- den bestmöglichen Preis
- eine sichere und schnelle Abwicklung
- eine kostenlose Wertanalyse

Tel. 0711 72209030 www.gutimmo.de
gut Immobilien GmbH

