

Seltene Gelegenheit in Stuttgart-Degerloch

Ihr neues Zuhause mitten im Grünen



Seltene Gelegenheit in Stuttgart-Degerloch

Ihr neues Zuhause mitten im Grünen



Wohntyp: Haus

Wohnfläche: ca. 230 m²

Grundfläche ca. 873 m²

Heizungsart Gasheizung

Preis: 1.849.000.– €

Courtage 3,57 % inkl. MwSt

Einzigartige Lage

Degerloch zählt zu den bevorzugten Stadtteilen Stuttgarts und besticht durch seine ruhige und gleichzeitig zentrale Lage. Eingebettet in eine grüne Umgebung, bietet dieser Stadtteil eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und Naturverbundenheit.

Die Kombination aus grüner Umgebung, hervorragender Anbindung und umfangreicher Infrastruktur macht Degerloch zu einem äußerst attraktiven Wohnort. Hier können Sie die Vorzüge des Stadtlebens genießen, ohne auf Ruhe und Natur verzichten zu müssen.

- ✓ Voll unterkellert
- ✓ 3. Wohneinheit möglich
- ✓ Atelier in der Scheune
- ✓ Garten
- ✓ Stauraum
- ✓ Sofort bezugsfähig
- ✓ Baureserve

Ihr neues Zuhause in Stuttgart-Degerloch

Das Zweifamilienhaus in der Entringer Straße 16 in Stuttgart-Degerloch bietet für Familien und Investoren gleichermaßen eine außergewöhnliche Gelegenheit. Dieses charmante Haus, eingebettet in eine ruhige und begehrte Wohngegend, zeichnet sich durch seine großzügige Raumaufteilung und seine Baulandreserve aus, die zusätzliches Potenzial für Erweiterungen oder Neubauten bietet.

Das Gebäude selbst erstreckt sich über drei Etagen und umfasst zwei separat zugängliche Wohneinheiten. Das Dachgeschoss ist zu ca. 50 % ausgebaut und kann weiter zu einer zusätzlichen Wohneinheit oder aber einem großräumigen Gästezimmer ausgebaut werden.

Neben dem Heizungsraum und weiteren Kellerräumen findet sich ein traumhafter Gewölbekeller.

Neben dem Hauptgebäude mit über 230 m² Wohnfläche findet sich auf dem Grundstück über den großzügigen Hof gehend, noch eine Scheune, die bereits in Teilen zu einem Büro / Atelier ausgebaut wurde.

Ein Gartenteil mit Wiese wurde seitlich am Grundstück angelegt und macht diese Immobilie im Herzen von Stuttgart-Degerloch so außergewöhnlich. Sie haben hier die Möglichkeit, die Ruhe und Offenheit des Landlebens mitten in der Stadt zu erleben.



Objektbeschreibung

Das charmante Zweifamilienhaus in Stuttgart, gebaut im Jahr 1903 und erweitert durch einen Anbau im Jahr 1993, bietet eine einzigartige Mischung aus historischem Flair und funktionalem Stadtkomfort. Das Anwesen erstreckt sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 873 m² und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 230 m², verteilt auf zwei geräumige Wohneinheiten, einen teilweise ausgebauten Dachstuhl sowie eine voll unterkellerte Fläche.

Beim Betreten des Hauses wird man von einem einladenden Eingangsbereich empfangen, der den Zugang zu den beiden Wohneinheiten ermöglicht. Jede Einheit ist individuell gestaltet und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit modernen Annehmlichkeiten. Große Fenster in den Wohnbereichen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, helle Atmosphäre. Die Zimmer sind geräumig und so geschnitten, dass sie viel Platz für persönliche Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Der Dachstuhl, der zu 50% ausgebaut ist, eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten, sei es als zusätzlicher Wohnraum, Hobbyraum oder Büro. Hier können individuelle Wünsche und Bedürfnisse verwirklicht werden.

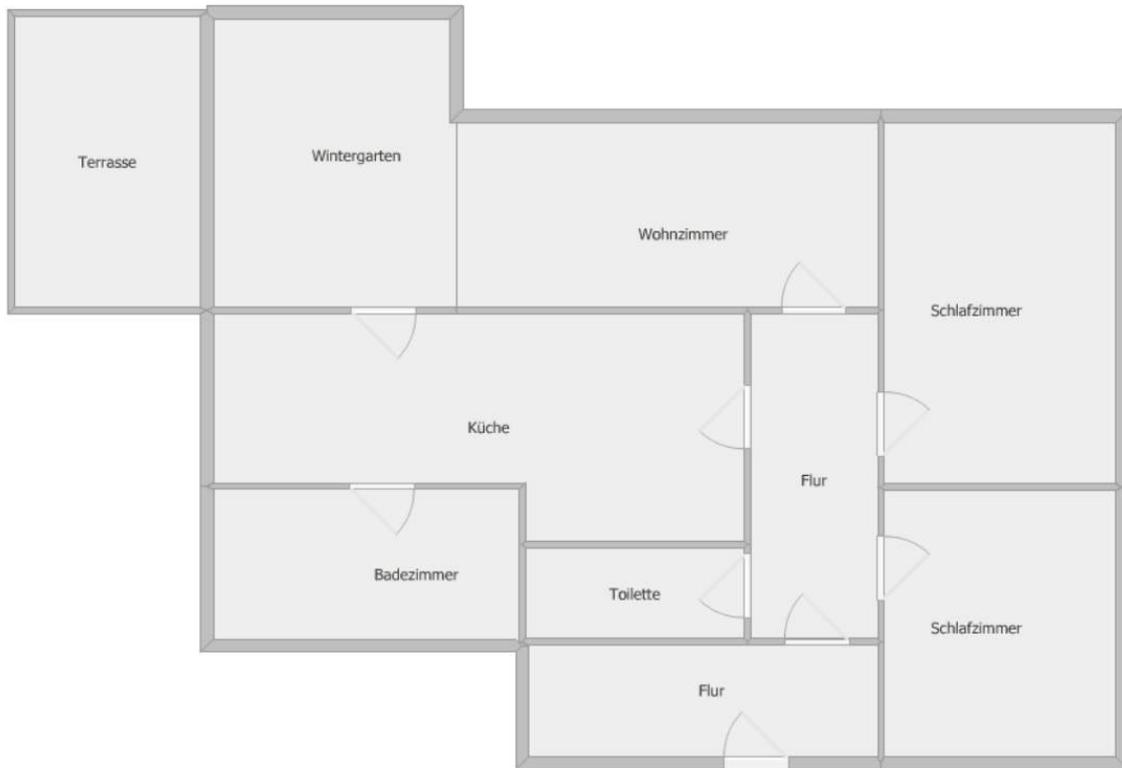
Ein besonderes Highlight des Anwesens ist die große Scheune, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es als Lagerraum, Werkstatt oder für kreative Projekte. Teilweise bereits zu einem Büro und Atelier umgebaut, bietet sie erhebliche Baureserve.

Über den Wintergarten gelangt man direkt in den großzügigen Hof und den angrenzenden Garten die zum Entspannen und Verweilen im Freien einladen. Auf dem weitläufigen Grundstück können Sie sich gärtnerisch betätigen oder einfach die Natur genießen. Der Garten bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und ermöglicht es, ein privates Paradies im Grünen zu schaffen.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten. Hier finden Sie ausreichend Platz für Hauswirtschaftsräume, Abstellflächen und Vorräte. Der Gewölbekeller, der Teile des Hauses unterkellert hat dazu noch seinen ganz speziellen Charme.

Die Lage des Hauses in Stuttgart-Degerloch ist ideal. Trotz der ruhigen Umgebung sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar. Die gute Anbindung an das städtische Verkehrsnetz ermöglicht es, das pulsierende Stadtleben Stuttgarts bequem zu genießen, während man gleichzeitig die Ruhe und den Komfort des eigenen Zuhauses schätzt.

Dieses Zweifamilienhaus bietet nicht nur eine ideale Wohnmöglichkeit für große Familien oder Mehrgenerationenhaushalte, sondern auch ein enormes Potenzial für Investoren. Mit seiner großzügigen Fläche, den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und dem historischen Charme stellt dieses Anwesen eine seltene Gelegenheit auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt dar. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und entdecken Sie die zahlreichen Möglichkeiten, die dieses einzigartige Haus bietet.



Erdgeschoss:

In der sehr hellen, voll abgeschlossenen Wohneinheit finden sich zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Wintergarten eine Küche, ein Bad und eine Toilette.

Über den Wintergarten kommt man direkt auf die Terrasse, über die wiederum ein direkter Zugang zum Hof und damit zur Scheune und dem Atelier besteht.





Obergeschoss:

Die Zimmeraufteilung ähnelt der der Wohnung im Edgeschoss, wenngleich es hier keinen Wintergarten, dafür aber einen Balkon gibt. Über die Etage erstrecken sich 2 Schlaf- und ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Bad und eine Gästetoilette. Über die Küche hat man Zugang auf den Balkon, von wo aus man direkt in den Hof, den Garten und auf das Atelier sehen kann.



Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist anteilig ausgebaut und bietet ausreichend Möglichkeiten, sich frei entfalten zu können. Eine kleinere, dritte Wohneinheit ist hier sicherlich möglich.

Keller

Das Gebäude ist voll unterkellert. Neben einem Gewölbekeller finden sich der Heizungskeller aber auch Funktionskellerräume wieder, die z.B. als Waschküche oder Werkstatt benutzt werden können.

Scheune

Die bereits (teilweise) zum Atelier umgebaute Scheune eignet sich wie kaum ein zweiter Ort zum kreativen ausleben. Arbeitsplatz und kreativer Geist können hier in vollkommener Symbiose zueinander finden. Weiter kann der nicht ausgebaute Teil der Scheune auch als Kfz-Stellplatz / Garage genutzt werden.

Besonderheiten:

Einzigartiges Wohnen in der Großstadt: Wohnen in ruhiger Wohngegend mit eigenem Garten und großem Hof in nahezu ländlichen Idyll, ohne auf die Vorzüge der Großstadt verzichten zu müssen.

Auflagen:

Das Objekt unterliegt einer Auflage nach dem eWärmeG (Erneuerbare Wäreme Gesetz) Baden-Württemberg. Hier im speziellen die Nachweispflicht nach § 20 EWärmeG.

Demnach muss, insofern es dem Eigentümer nicht möglich ist einen Nachweis über eine mindestens 10%ige BIO-Gas Belieferung zu erbringen, die Heizungsanlage saniert werden.

Außenbereich, Außenansicht, Hof mit Garten und Scheune / Atelier







Erdgeschoss











Treppenaufgang / Hausflur



Obergeschoss / 2. Wohneinheit







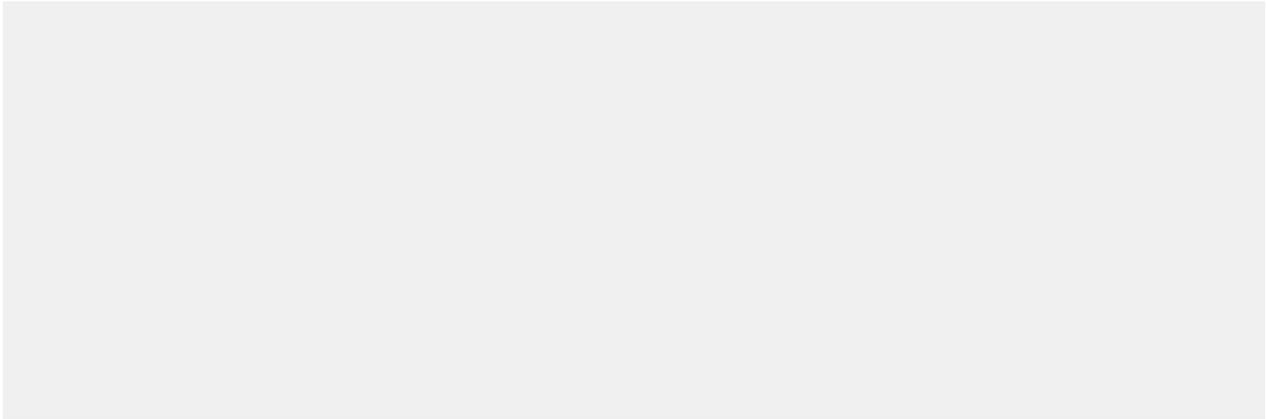


Teilausgebautes Dachgeschoss









Keller und Gewölbekeller, Heizungsraum



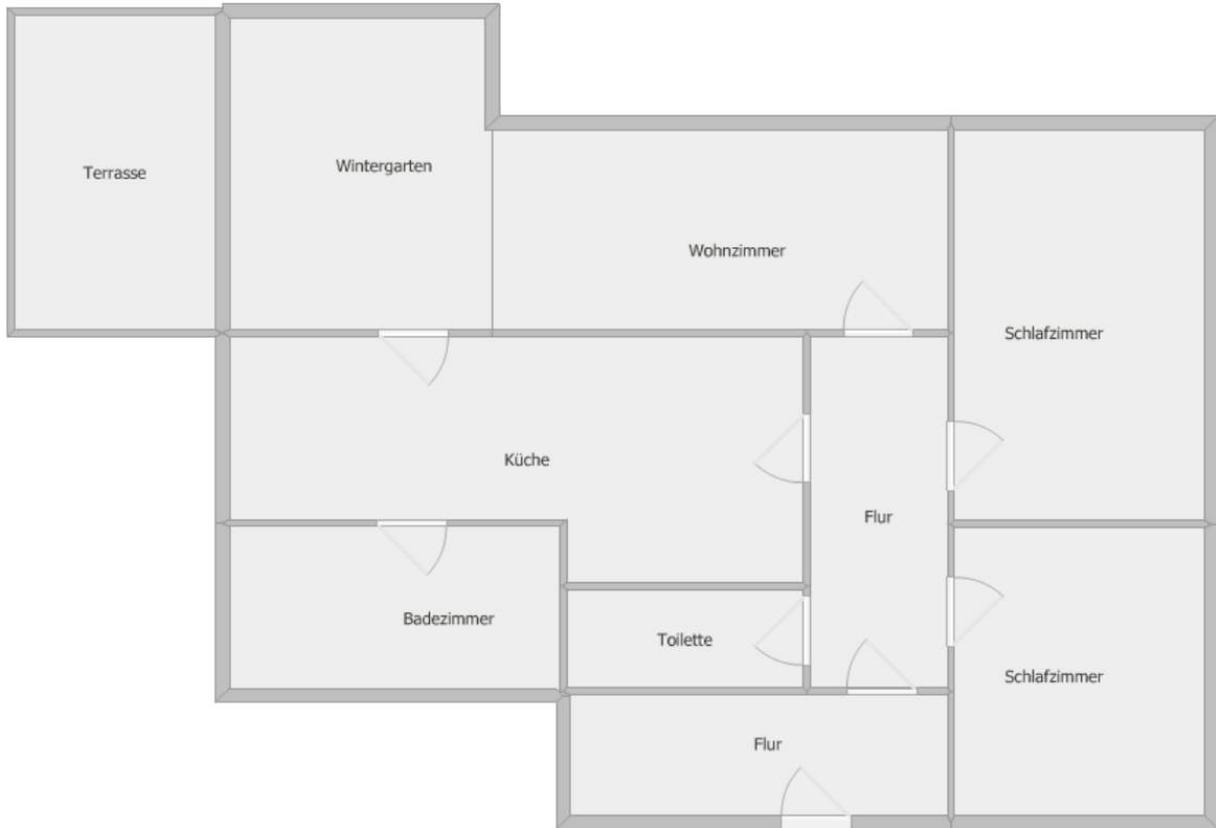


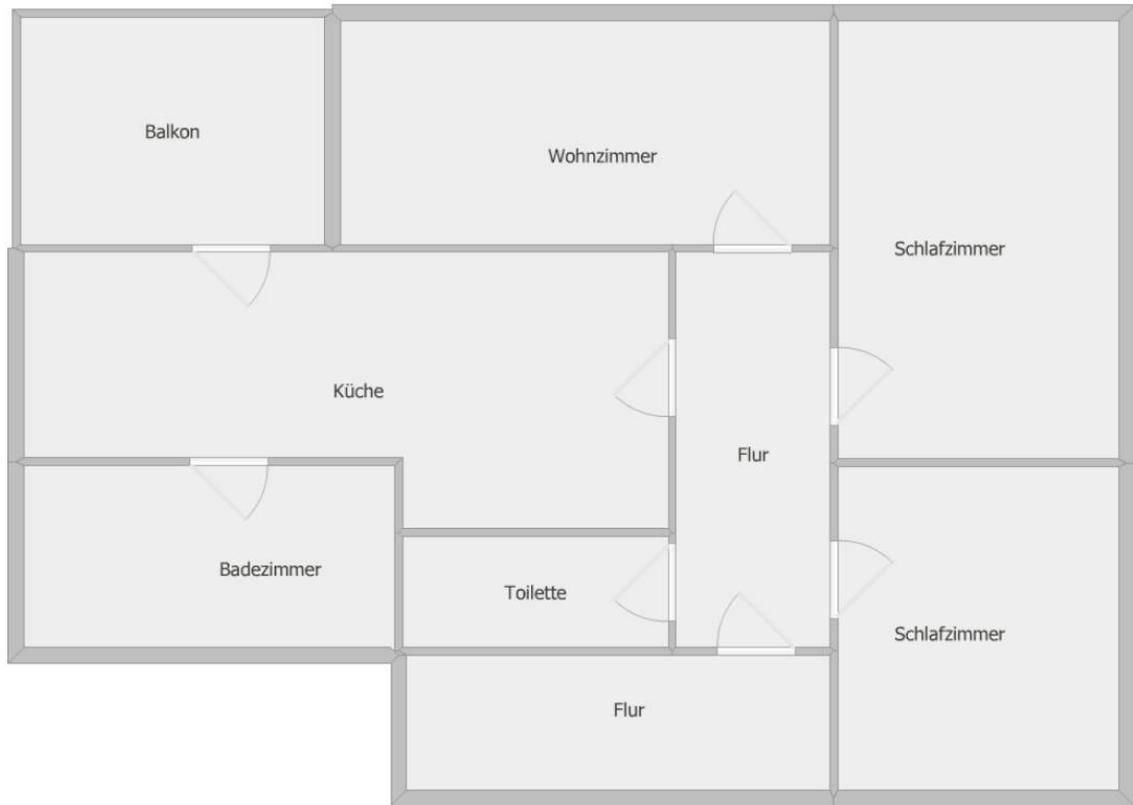
Scheune





Grundrisse und Grundstücks-Lagekarte





Anbieterinformation

THS Immobilien, Inh. Thomas Hörrle
Stockholmer Platz 1, 70173 Stuttgart
Telefon: 0711 78118940

sowie:
Zum Keitelberg 12, 69168 Wiesloch
Telefon: 06222 319 0252

E-Mail: info@ths-immobilien.de

Umsatzsteuer-ID: DE 143338955

Aufsichtsbehörde:
Erlaubnis nach § 34 c GewO, Aufsichtsbehörde: IHK Rhein-Neckar, L 1, 2, 68161 Mannheim,
www.ihk.de/rhein-neckar

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Angaben des Verkäufers. Es wird keine Haftung für die Genauigkeit der angegebenen Daten übernommen.