

Exposé

Sanierte 2- bis 4-Zimmerwohnungen in ruhiger, stadtnaher Grünlage
Weilimdorfer Straße 73, Stuttgart-Feuerbach



unverbindliche Illustration



**tutto
bene**
Immobilien GmbH

Stuttgart-Feuerbach, Weilimdorfer Straße 73

Unterrehna 3
88633 Heiligenberg
Fon 0171-4589657
Fax 07554-1357



Nordost



Südwest

unverbindliche Illustrationen



**tutto
bene**
Immobilien GmbH

Stuttgart-Feuerbach, Weilimdorfer Straße 73

Unterrehna 3
88633 Heiligenberg
Fon 0171-4589657
Fax 07554-1357



Nordwest



Südost

unverbindliche Illustrationen

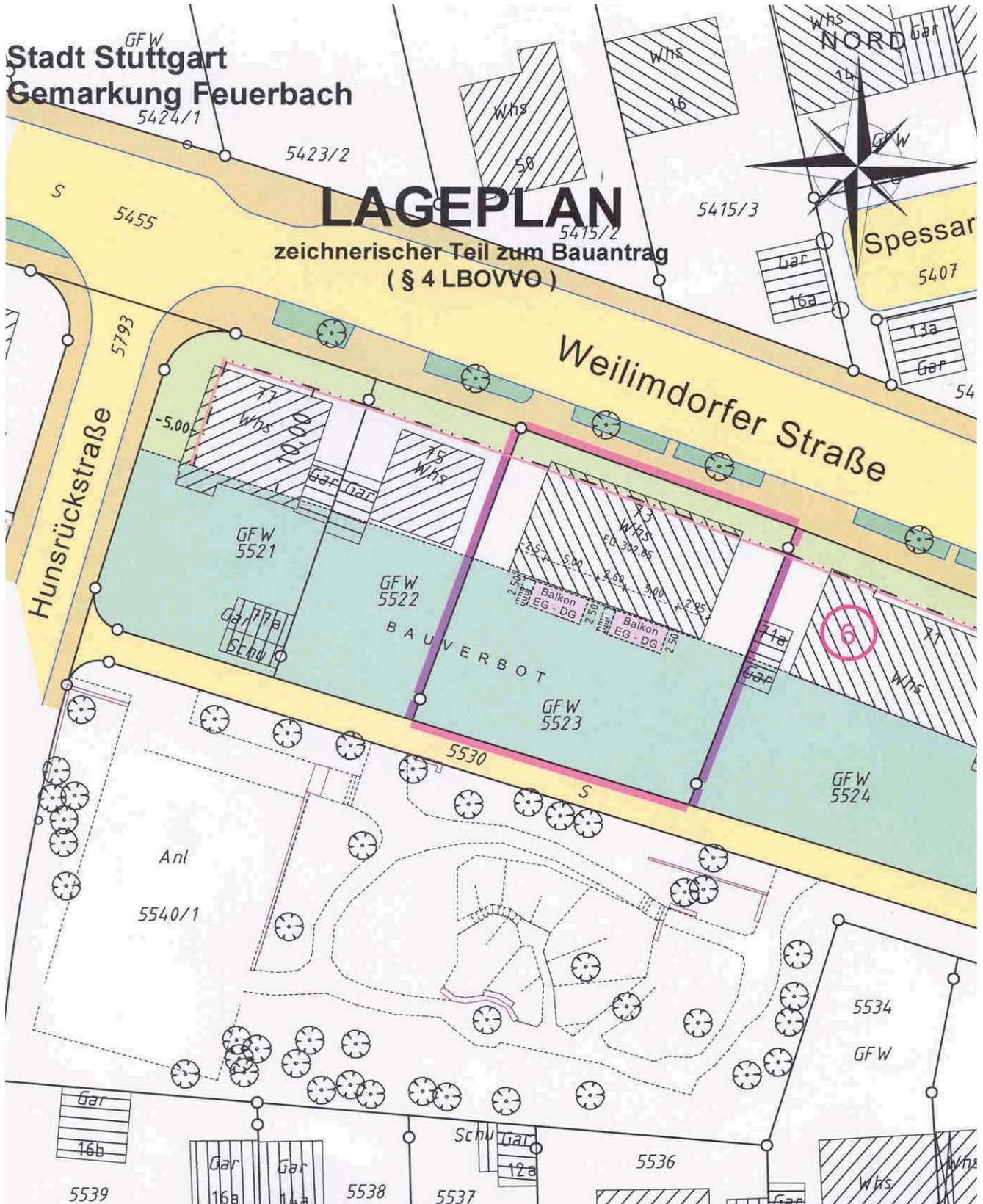


**tutto
bene**
Immobilien GmbH

Stuttgart-Feuerbach, Weilimdorfer Straße 73

Unterrehna 3
88633 Heiligenberg
Fon 0171-4589657
Fax 07554-1357

Lageplan

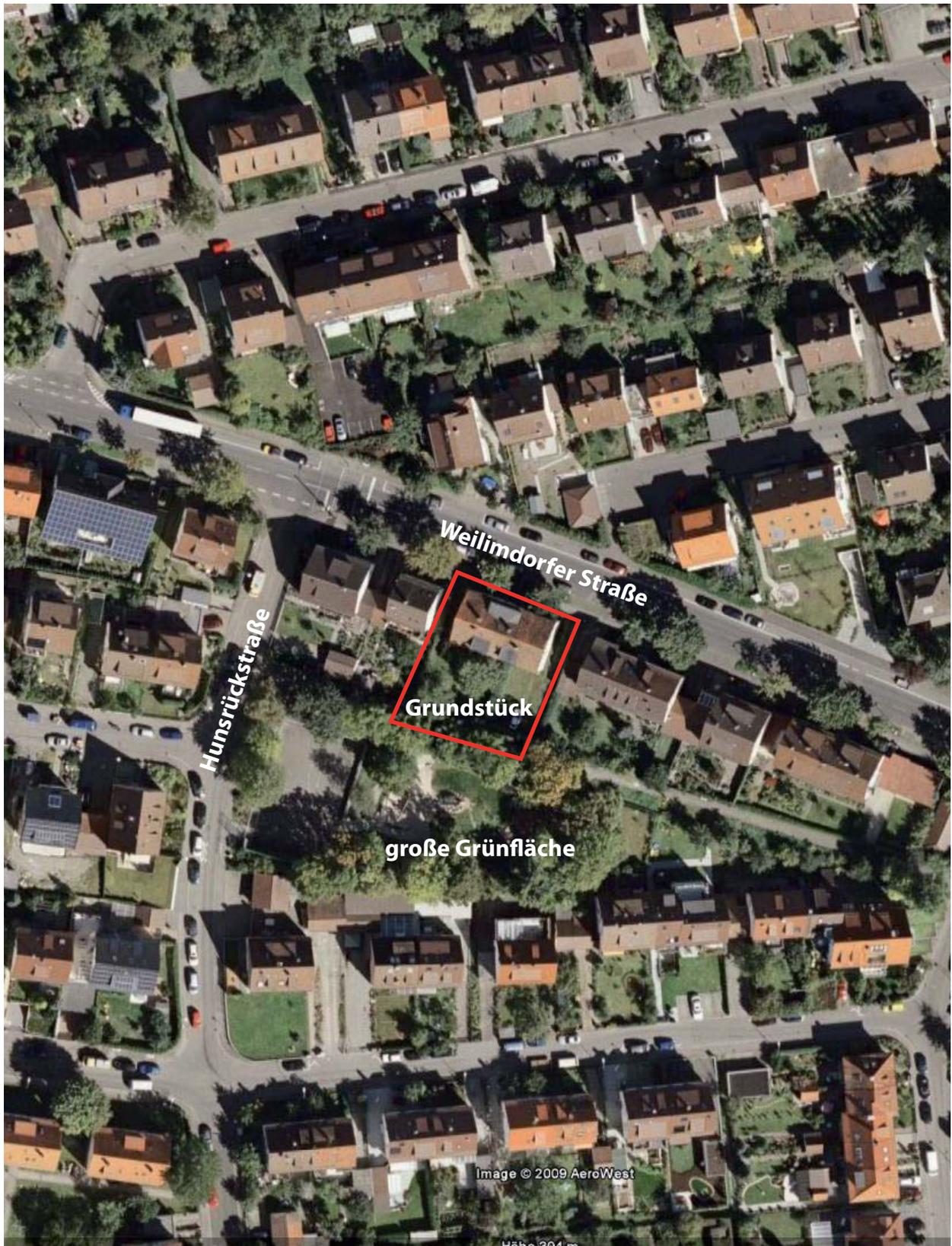


Änderungen und Irrtum vorbehalten

Stuttgart-Feuerbach, Weilimdorfer Straße 73

Luftbild

Unterrehna 3
88633 Heiligenberg
Fon 0171-4589657
Fax 07554-1357



Stuttgart-Feuerbach, Weilimdorfer Straße 73

Unterrehna 3
88633 Heiligenberg
Fon 0171-4589657
Fax 07554-1357

2-4 Zimmer-Wohnungen in 6-Familienhaus nach Sanierung Exposé und Baubeschreibung

Das Gebäude wurde durch eine umfassende Sanierung sowohl energetisch als auch technisch in einen optimalen, zeitgemäßen Zustand versetzt und bietet damit komfortablen, stadtnahen Wohnraum in einer gewachsenen, ruhigen Wohngegend.

Grundstück, Lage Die Weilimdorfer Straße war früher die Hauptverkehrsader von Feuerbach nach Weilimdorf. Durch Verlegung dieses Durchgangsverkehrs in einen Tunnel wurde die Straße entlastet und fungiert nunmehr als Zubringer zu dem gewachsenen Wohngebiet um die Weilimdorfer Straße herum. Hinter dem Grundstück erstreckt sich ein breiter Grüngürtel mit altem Baumbestand. Die Lage verfügt über eine gute Infrastruktur. Das Zentrum von Feuerbach mit allen Einkaufsmöglichkeiten ist innerhalb ca. 10 Minuten zu Fuß oder in 3 Minuten mit dem Auto erreichbar. Zum Stadtzentrum Stuttgart sowie zur Autobahn sind es nur wenige Autominuten.

Das Grundstück hat ca. 711 m², die Überbauung durch das Gebäude beträgt ca. 188 m². Auf einer Fläche von ca. 85 m² sind 6 Stellplätze eingerichtet. Die unbebauten Flächen werden als Freizeitgarten genutzt. Auf dem Grundstück sowie auf angrenzenden Flächen gibt es alten Baumbestand, der eine parkähnliche Umgebung schafft.

Das Gebäude Das Gebäude wurde 1935 2,5-geschossig in solider Bauweise errichtet. Im Zuge der Sanierung wurde das Gebäude energetisch, funktional und optisch in einen zeitgemäßen Zustand versetzt. Damit bietet dieses Gebäude hoch modernisierten Wohnraum in gewachsener, stadtnaher Infrastruktur.

Wohnungen Es gibt 6 gut geschnittene Wohnungen im Haus:

Whg 1 , Hochpaterre links: 85,33 m ² , 3 Zi., Küche, Bad, Balkon	EUR 189.700
Whg 2 , Hochpaterre rechts: 79,68 m ² , 4 Zi., Küche, Bad, Balkon	EUR 177.000
Whg 3 , 1. OG links: 85,31 m ² , 3 Zi., Küche, Bad, Balkon	EUR 189.700
Whg 4 , 1. OG rechts: 78,78 m ² , 4 Zi., Küche, Bad, Balkon	EUR 175.000
Whg 5 , Dachgeschoss links: 55,84 m ² , 2 Zi., Küche, Bad, WC, kl. Balkon	EUR 124.000
Whg 6 , Dachgeschoss rechts: 51,78 m ² , 3 Zi., Küche, Bad, kl. Balkon	EUR 115.000

Zu jeder Wohnung gehört ein Abstellraum im Untergeschoss. Es stehen 6 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung, die zusätzlich erworben werden können. An Teilflächen des Gartens kann ein Sondernutzungsrecht zusätzlich erworben werden.

Sanierungsmaßnahmen

- Dach** Das Dach wurde oberhalb der Dachsparren komplett erneuert und dabei gleichzeitig den Vorschriften der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechend bzw. darüber hinaus isoliert.
- Fenster** Alle Fenster wurden ausgetauscht und durch hochgedämmte Isolierglasfenster mit Stahlkern und weißer Kunststoffbeschichtung im 5-Kammersystem, größtenteils mit Rollläden, ersetzt.
- Fassade** Die gesamte Fassade wurde mit einem bauaufsichtlich zugelassenen Wärmedämm-Verbundsystem mit 14 cm ESP-Platten der Wärmeleitgruppe 035 versehen und mit einem Edelputz geschützt. Die Isolierung stellt zusammen mit den Fenstern und dem Dach sicher, dass die Wärmewiderstandswerte der aktuellen Energieeinsparverordnung sogar noch überschritten werden.
- Treppenhaus** Wände, Fußboden und Treppe wurden aufwändig renoviert. Die Haustür wurde erneuert. Eine neue Briefkastenanlage mit Klingel und Türsprechfunktion wurde installiert.
- Heizung** Es wurde eine komplett neue energiesparende Niedertemperatur-Warmwasser-Zentralheizung mit Brennwertkessel (Gas) und zentraler Warmwasserbereitung installiert.
- Sanitär** Alle Wasser- und Abwasserleitungen im Haus wurden komplett erneuert. In allen Wohnungen wurden die Bäder neu gestaltet und ausgerüstet. In den Küchen werden die Anschlüsse für Spüle und Spülmaschine vorgehalten.
- Elektro** Alle Leitungen zu den Wohnungsverteilern sowie innerhalb der Wohnungen wurden komplett erneuert. Alle Schalter und Steckdosen sind neu. In den Küchen werden Herd und Spülmaschinenanschluss vorgesehen. Die Treppenhausbeleuchtung wurde erneuert sowie eine Türsprechanlage installiert.
- Fußböden** Alle Nassräume wurden neu gefliest. In den Zimmern ist Laminatboden vorgesehen, auf Wunsch kann auch ein anderer Bodenbelag gewählt werden.
- Wände** Alle Wände und Decken wurden renoviert und mit einem Feinspachtel sowie einem weißen Anstrich versehen. Alle Innentüren wurden erneuert. Die Wohnungsabtrennungen zum Treppenhaus wurden durch gemauerte Wände ersetzt und mit einer neuen Wohnungstür versehen. Dadurch wurde der Energieverlust deutlich reduziert und der Schalldämmwert verbessert. Die Wände der Nassräume wurden ca. 2m hoch gefliest. Die Wände der Küchenzeile erhielten einen Fliesenspiegel.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Irrtum ist vorbehalten.



**tutto
bene**

Immobilien GmbH

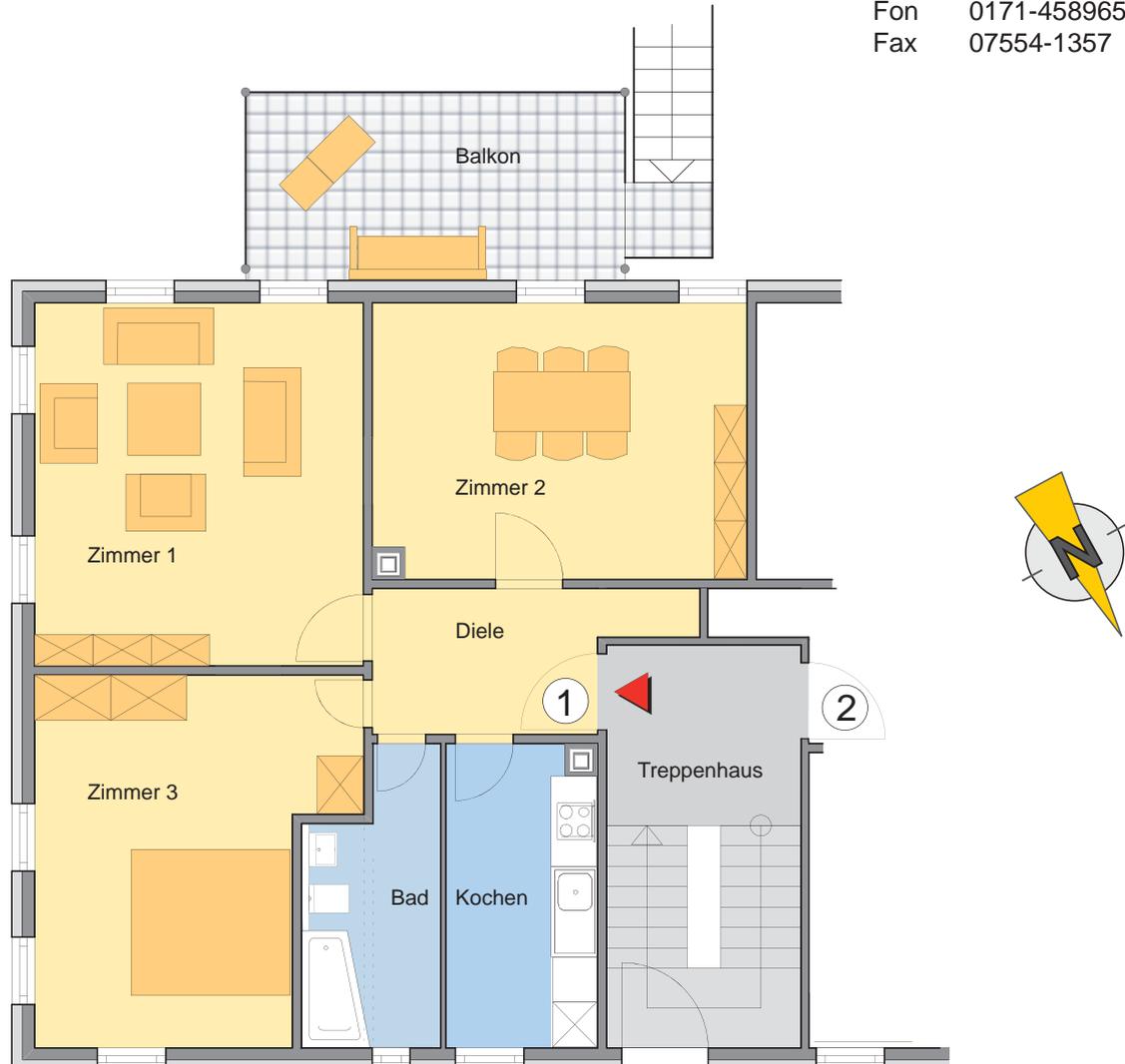
Unterrehna 3

88633 Heiligenberg

Fon 0171-4589657

Fax 07554-1357

3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss Ost Stuttgart-Feuerbach, Weilimdorfer Straße 73



Wohnung Nr. 1 Erdgeschoss

Maßstab 1:100

3-Zimmer-Wohnung Ost

Zimmer 1	20,19 m ²
Zimmer 2	18,09 m ²
Zimmer 3	19,14 m ²
Diele	7,2 m ²
Kochen	8,66 m ²
Bad	5,8 m ²
Summe Wohnfläche W 1	79,08 m ²
1/2 Balkon	6,25 m ²
Gesamtsumme W 1	85,33 m ²

DG	W5	W6
OG	W3	W4
EG	W1	W2
UG		



Änderungen und Irrtum vorbehalten
Möblierung nur zur Demonstration



**tutto
bene**
Immobilien GmbH

4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss West Stuttgart-Feuerbach, Weilimdorfer Straße 73

Unterrehna 3
88633 Heiligenberg
Fon 0171-4589657
Fax 07554-1357



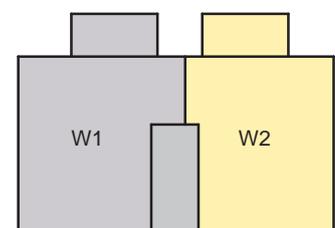
Wohnung Nr. 2 Erdgeschoss

Maßstab 1:100

4-Zimmer-Wohnung West

Zimmer 1	9,69 m ²
Zimmer 2	19,03 m ²
Zimmer 3	8,10 m ²
Zimmer 4	14,28 m ²
Diele	8,21 m ²
Kochen	7,96 m ²
Bad	6,16 m ²
Summe Wohnfläche W 2	73,43 m ²
1/2 Balkon	6,25 m ²
Gesamtsumme W 2	79,68 m ²

DG	W5	W6
OG	W3	W4
EG	W1	W2
UG		



Änderungen und Irrtum vorbehalten
Möbliering nur zur Demonstration



**tutto
bene**

Immobilien GmbH

Unterrehna 3

88633 Heiligenberg

Fon 0171-4589657

Fax 07554-1357

3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss Ost Stuttgart-Feuerbach, Weilimdorfer Straße 73



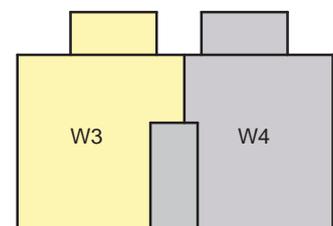
Wohnung Nr. 3 Obergeschoss

Maßstab 1:100

3-Zimmer-Wohnung Ost

Zimmer 1	20,19 m ²
Zimmer 2	18,05 m ²
Zimmer 3	19,14 m ²
Diele	7,2 m ²
Kochen	8,68 m ²
Bad	5,8 m ²
Summe Wohnfläche W 3	79,06 m ²
1/2 Balkon	6,25 m ²
Gesamtsumme W 3	85,31 m ²

DG	W5	W6
OG	W3	W4
EG	W1	W2
UG		



Änderungen und Irrtum vorbehalten
Möbliering nur zur Demonstration



**tutto
bene**
Immobilien GmbH

4-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss West Stuttgart-Feuerbach, Weilimdorfer Straße 73

Unterrehna 3
88633 Heiligenberg
Fon 0171-4589657
Fax 07554-1357



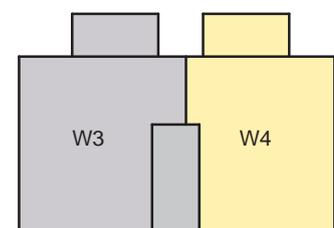
Wohnung Nr. 4 Obergeschoss

Maßstab 1:100

4-Zimmer-Wohnung West

Zimmer 1	8,64 m ²
Zimmer 2	19,12 m ²
Zimmer 3	8,27 m ²
Zimmer 4	14,24 m ²
Diele	8,14 m ²
Kochen	7,96 m ²
Bad	6,16 m ²
Summe Wohnfläche W 4	72,53 m ²
1/2 Balkon	6,25 m ²
Gesamtsumme W 4	78,78 m ²

DG	W5	W6
OG	W3	W4
EG	W1	W2
UG		



Änderungen und Irrtum vorbehalten
Möbliering nur zur Demonstration



**tutto
bene**
Immobilien GmbH

2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss Ost Stuttgart-Feuerbach, Weilimdorfer Straße 73

Unterrehna 3
88633 Heiligenberg
Fon 0171-4589657
Fax 07554-1357



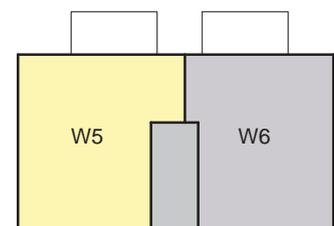
Wohnung Nr. 5 Dachgeschoss

Maßstab 1:100

2-Zimmer-Wohnung Ost

Zimmer 1	13,29 m ²
Zimmer 2	14,98 m ²
Kochen/Essen	13,17 m ²
Diele	6,31 m ²
WC	1,80 m ²
Bad	5,60 m ²
Balkon 1/2	0,69 m ²
Summe Wohnfläche W 5	55,84 m²

DG	W5	W6
OG	W3	W4
EG	W1	W2
UG		



Änderungen und Irrtum vorbehalten
Möbliering nur zur Demonstration



**tutto
bene**
Immobilien GmbH

3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss West Stuttgart-Feuerbach, Weilimdorfer Straße 73

Unterrehna 3
88633 Heiligenberg
Fon 0171-4589657
Fax 07554-1357



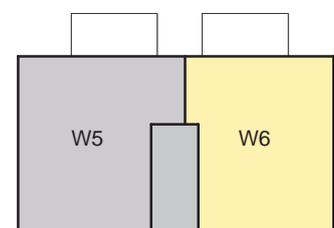
Wohnung Nr. 6 Dachgeschoss

Maßstab 1:100

3-Zimmer-Wohnung West

Zimmer 1	12,22 m ²
Zimmer 2	11,01 m ²
Zimmer 3	11,85 m ²
Diele	6,02 m ²
Bad	4,41 m ²
Küche	5,58 m ²
Balkon 1/2	0,69 m ²
Summe Wohnfläche W 6	51,78 m²

DG	W5	W6
OG	W3	W4
EG	W1	W2
UG		



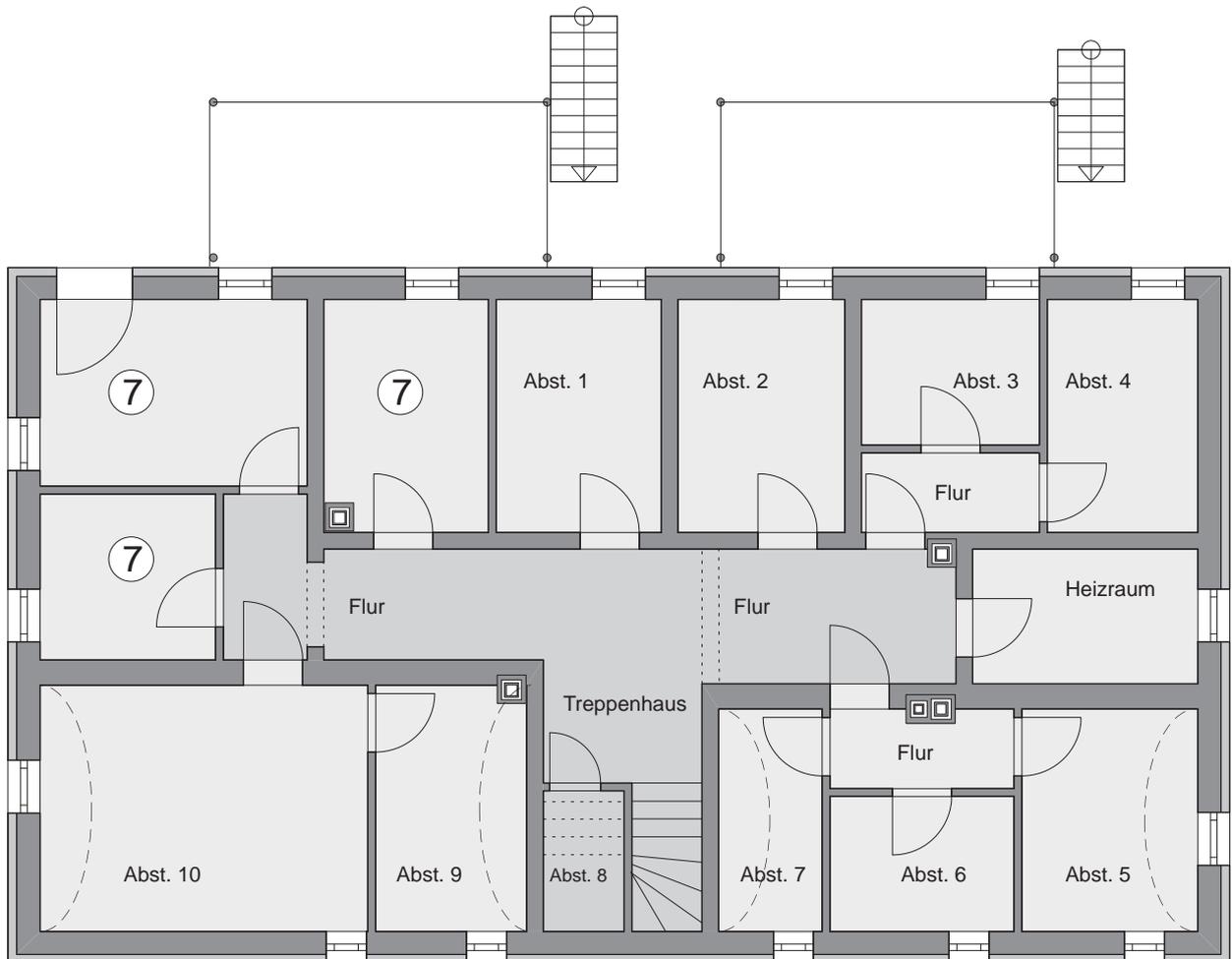
Änderungen und Irrtum vorbehalten
Möblierung nur zur Demonstration



**tutto
bene**
Immobilien GmbH

Abstellräume im Untergeschoss Stuttgart-Feuerbach, Weilimdorfer Straße 73

Unterrehna 3
88633 Heiligenberg
Fon 0171-4589657
Fax 07554-1357



ohne Maßstab

