

S-Vaihingen



Hochwertiges Wohn- und Geschäftshaus in ruhiger Lage

LINK Immobilien GmbH

Schwabstraße 120 | 70193 Stuttgart-West

Telefon: 0711 887 834 11

E-Mail: west@link-immobilien.info | Homepage: www.link-immobilien.info

LINK IMMOBILIEN



*Immer eine
gute Entscheidung.*

Haftungsausschluss:

Sämtliche Daten und Informationen wurden mit der erforderlichen Sorgfalt auf Basis von Angaben Dritter, insbesondere der Eigentümer zusammengestellt.
Eine Verantwortlichkeit für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben kann von uns nicht übernommen werden.

Verpflichtung zur Geheimhaltung / Diskretion:

Wir bitten Sie um Geheimhaltung und diskrete Verwendung der im Zusammenhang mit diesem Objekt erhaltenen Daten und Informationen, insbesondere projekt-spezifischer Daten, wie z.B. Adressen, Grundrisse, Namen etc.
Eine Weitergabe von Daten an Dritte ist nicht gestattet, sofern diese Daten nicht zu Finanzierungszwecken dienen oder anderen, im Zusammenhang mit dem Kauf eines Objekts stehenden Aufgaben verwendet werden sollen.
Eine unbefugte Weitergabe sensibler Informationen kann einen Schadenersatzanspruch begründen.

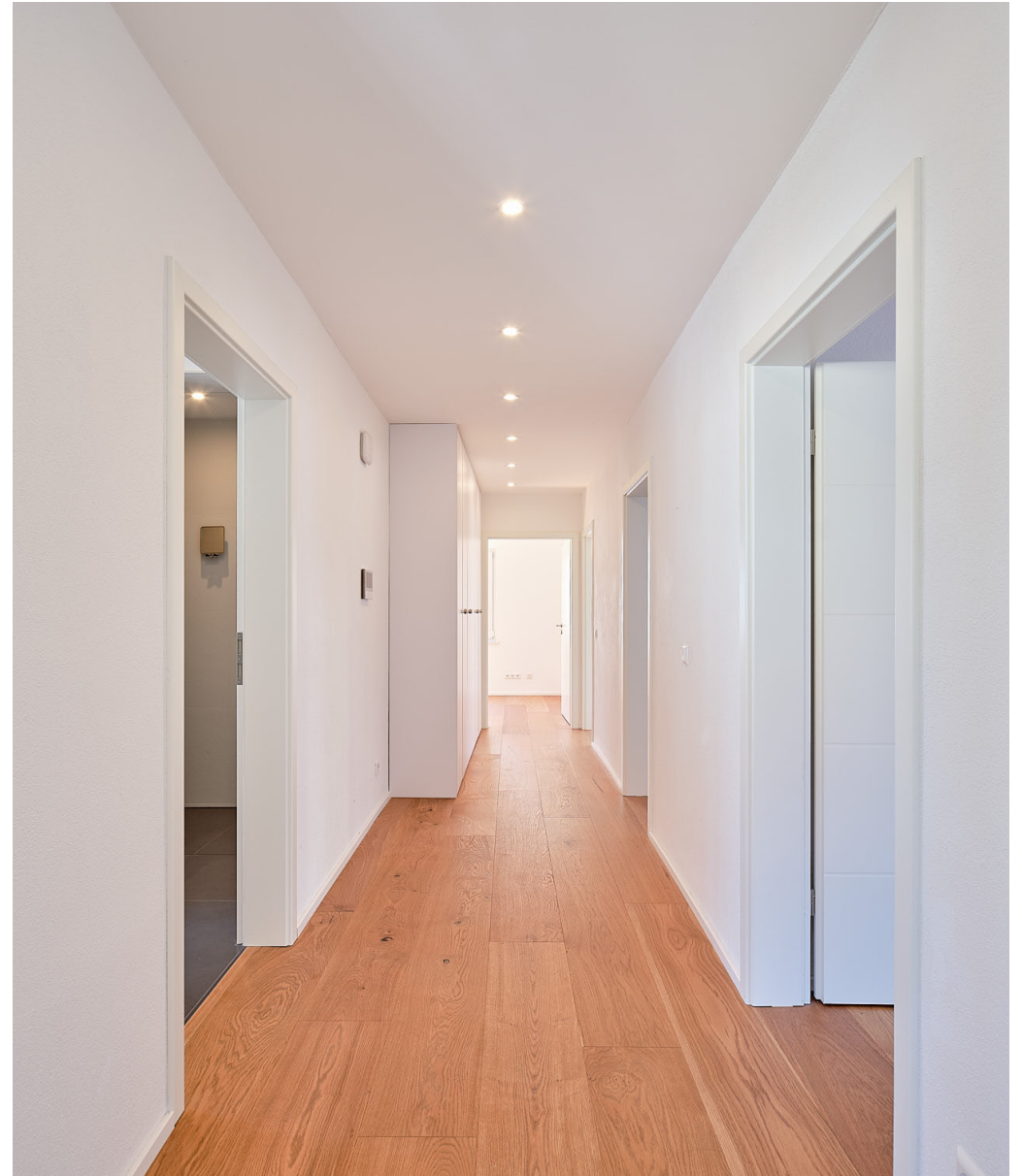
Impressionen



Impressionen



Impressionen



Impressionen



S-Vaihingen: hochwertiges Wohn- und Geschäftshaus in ruhiger Lage

Objektart	MFH mit Gewerbeeinheit
Baujahr	1933/ 2019
Wohnfläche	ca. 300 m ²
Grundstücksgröße	ca. 287 m ²
Gewerbefläche	ca. 57 m ²
Zustand	neuwertig, luxuriös
Stellplatz	1 Außenstellplatz
Besonderheiten	große Dachterrasse, Klimaanlage, Kamin, hochwertige Einbauküche, zentrale Lage, Fußbodenheizung, exklusive Ausstattung u.v.m....



Energieausweis	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	22.11.2021
Energiekennwert	73 kWh/(m ² *a)
Effizienzklasse	B
Energieträger	Gas-Zentralheizung Fußbodenheizung Baujahr Heizanlagentechnik 2019



Objektbeschreibung

Hochwertiges Wohn- und Geschäftshaus mit viel Liebe zum Detail.

Diese Immobilie vereint erstklassiges Wohngefühl mit praktischer Raumaufteilung auf vier Etagen + Hobby-/Partykeller, bestehend aus zwei Wohnungen sowie einer getrennten Gewerbefläche im Anbau, welche sich vielfältig nutzen lässt.

Das bereits äußerlich beeindruckende Haus besticht schon beim ersten Anblick durch seine klassische Bauweise gepaart mit moderner Aufmachung. Doch nicht nur äußerlich weiß das ursprünglich 1933 errichtete und 2019 komplett sanierte Haus zu überzeugen.

Die untere Wohnung, das Highlight des Hauses, erstreckt sich über zwei Etagen und besticht dabei durch ihre hochwertige Ausstattung mit ausgewählten Materialien und viel Liebe zum Detail. Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Wohn-Essbereich zur offen hin gestalteten Designerküche, welche mit vielen Annehmlichkeiten und hoch moderner Ausstattung glänzt. Dieser Bereich bietet Ihnen durch viele, dank verspiegelter Scheiben, nicht einsehbare Fensterflächen, einen eingebauten Kamin, indirekte Deckenbeleuchtung sowie viele weitere Annehmlichkeiten den perfekten Ort um Ihren Lebensmittelpunkt zu gestalten. Des Weiteren finden Sie ein modernes Badezimmer, ein Arbeitszimmer sowie einen zum Hof hin ausgerichteten Balkon vor.

Durch die sich in der Wohnung befindende Treppe gelangen Sie in das erste Obergeschoss, welches der unteren Etage in nichts nachsteht. Vier Schlafzimmer, ein hochmodernes Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche, Badewanne, WC mit Bidet sowie eine XXL-Dachterrasse, welche an schönen Tagen zum Sonnenbaden und verweilen mit Freunden einlädt.

Das von der Hauptwohnung baulich getrennte zweite Obergeschoss sowie das Dachgeschoss wurden ebenfalls in den letzten Jahren saniert und bilden eine Wohnung mit insgesamt 4 Schlafzimmern, einer großen Küche sowie einem Tageslichtbadezimmer, einem separaten WC und drei gemütlichen Räumen im Dachstock. Die Wohnung ist derzeit an eine WG vermietet (1 Hauptmieter).

Abgerundet wird das Angebot durch einen großen Hof samt Stellplatz sowie einem für Gewerbe zugelassenen Anbau aus zwei Räumen mit Dusche und WC, welcher sowohl selbst genutzt als auch vermietet werden kann.

Hat Sie dieses Angebot überzeugt? Das beste Exposé ist die Immobilie selbst.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen und unverbindlichen Besichtigungstermin!

Ausstattung

- + Fußbodenheizung
- + Parkett
- + verspiegelte Fenster im EG
- + moderner Kamin
- + offene Luxusküche
- + Tageslichtbäder mit Wanne, bodentiefen Duschen und Bidets
- + 3-fach verglaste Fenster
- + alle Leitungen neu 2019
- + Hobby-/Partykeller
- + Gewölbekeller
- + 2 große Terrassen
- + Stellplatz im Hof
- + Dach neu 2019
- + Videogegensprechanlage
- + elektrische Rollläden
- + schöne Gewerbeeinheit mit WC und Dusche im Anbau
- + Baujahr Heizanlagentechnik 2019
- + uvm.



Genießen Sie die Vorteile dieser exklusiven Lage!

Der idyllische Stadtteil Vaihingen kombiniert familienfreundliches, naturnahes Wohnen mit einer schnellen Anbindung an die City. Das Haus befindet sich in ruhiger Lage einer gewachsenen Wohnsiedlung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die ‚SchwabenGalerie‘ sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Des Weiteren befinden sich sowohl Schulen als auch das Stadtbad in fußläufiger Entfernung. Zahlreiche namhafte Arbeitgeber befinden sich in Vaihingen oder den angrenzenden Stadtgebieten.

Durch die geschickte Anbindung an den ÖPNV sind sowohl der Stuttgarter Hauptbahnhof als auch der Flughafen Stuttgart mit kurzen Fahrzeiten erreicht. Vaihingen ist direkt an die BAB angeschlossen und verbindet so das Stadtleben mit den Fernstraßen der Region.

Auch Sportbegeisterte und Naturfreunde kommen auf ihre Kosten: neben der guten Anbindung an die angrenzenden Wald-, Wiesen- und Naturschutzgebiete bietet Vaihingen Sporttreibenden jeglicher Art eine Vielzahl von Vereinen und Flächen, ihrer Leidenschaft nachzugehen.

Kaufpreis 2.285.000 €

Provisionshinweis: nach erfolgter notarieller Beurkundung

wird die Provision in Höhe von 4,76 % fällig.

Grundriss UG



Abgebildete Grundrisse sind nicht zwingend maßstabsgetreu und entsprechen nicht zwingend dem Original. Abgebildete Möblierung dient lediglich der Illustration.

Grundriss EG



Abgebildete Grundrisse sind nicht zwingend maßstabsgetreu und entsprechen nicht zwingend dem Original. Abgebildete Möblierung dient lediglich der Illustration.

Grundriss 1.OG



Abgebildete Grundrisse sind nicht zwingend maßstabsgetreu und entsprechen nicht zwingend dem Original. Abgebildete Möblierung dient lediglich der Illustration.

Grundriss 2.OG



Abgebildete Grundrisse sind nicht zwingend maßstabsgetreu und entsprechen nicht zwingend dem Original. Abgebildete Möblierung dient lediglich der Illustration.

Grundriss DG



Abgebildete Grundrisse sind nicht zwingend maßstabsgetreu und entsprechen nicht zwingend dem Original. Abgebildete Möblierung dient lediglich der Illustration.

Grundriss Gewerbe



Abgebildete Grundrisse sind nicht zwingend maßstabsgetreu und entsprechen nicht zwingend dem Original. Abgebildete Möblierung dient lediglich der Illustration.

Ihr Ansprechpartner

Willi Steinbuch
0176 649 324 66
willi.steinbuch@link-immobilien.info

