



## 70619 Stuttgart

# Familienhaus mit Potenzial in gefragter Lage von Stuttgart-Sillenbuch



**795.000 €**

Kaufpreis

**147 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**260 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Limpert Immobilien**

Julius von Witzleben

Tel.: +49 9131 39006

[info@limpert-immobilien.de](mailto:info@limpert-immobilien.de)



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	147 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	260 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	795.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,00% zzgl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1972
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2006
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Teppich	✓
---------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



## Beschreibung

Hier erwartet Sie ein Reihenmittelhaus mit Charakter und Potenzial, das darauf wartet, mit neuen Ideen zum Leben erweckt zu werden. Das 1972 erbaute Haus erstreckt sich über drei Etagen und bietet auf 147 Quadratmetern Wohnfläche großzügige Entfaltungsmöglichkeiten für die ganze Familie.

Fünf Zimmer verteilen sich durchdacht auf die verschiedenen Ebenen, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Raum für persönliche Rückzugsorte schaffen. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, ein separates Gäste-WC bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Die vorhandene Einbauküche kann nach Ihren Wünschen angepasst oder erneuert werden.

Besonders reizvoll ist die Verbindung zum Außenbereich: Ein eigener Garten auf dem 260 Quadratmeter großen Grundstück lädt zum Verweilen ein, während Balkon und Terrasse zusätzliche Möglichkeiten bieten, die warmen Monate im Freien zu genießen. Der Kamin verspricht gemütliche Abende in der kalten Jahreszeit und setzt einen besonderen Akzent im Wohnbereich.

Praktische Details wie eine Speisekammer, ein Abstellraum und ein Wasch- und Trockenraum erleichtern den Alltag erheblich. Der Keller schafft weiteren Stauraum für all die Dinge, die im täglichen Leben benötigt werden. Die Ölzentralheizung sorgt für wohlige Wärme, wurde im Rahmen der letzten Modernisierung 2006 berücksichtigt.

Das Haus zeigt sich renovierungsbedürftig und bietet Ihnen damit die wunderbare Gelegenheit, Ihre persönlichen Vorstellungen und Ihren individuellen Stil zu verwirklichen. Mit etwas Engagement und Kreativität können Sie dieses Haus in Ihr Traumzuhaus verwandeln. Die solide Grundstruktur und die durchdachte Raumaufteilung bilden dafür eine verlässliche Basis. Hier wartet ein Zuhause darauf, von einer Familie mit Vision entdeckt zu werden, die bereit ist, in die Zukunft zu investieren.

## Lage

Stuttgart-Sillenbuch verbindet auf wundervolle Weise dörflichen Charme mit städtischer Lebendigkeit und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Der grüne Stadtbezirk am südöstlichen Stadtrand begeistert Familien und Naturliebhaber gleichermaßen durch seine einzigartige Mischung aus traditionellem Ortskern, modernen Wohnquartieren und direkter Anbindung an ausgedehnte Wald- und Wiesenlandschaften. Hier genießen Sie urbanes Leben mit hohem Erholungswert, während Sie gleichzeitig von der exzellenten Infrastruktur und der Nähe zur Stuttgarter Innenstadt profitieren.

Ihr neues Zuhause erwartet Sie in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend, die perfekt für alle ist, die das Besondere suchen. Die Lage besticht durch ihre harmonische Einbettung in eine naturnahe Umgebung, wo Sie vom ersten Moment an durchatmen und zur Ruhe kommen können. Weitläufige Grünflächen und Waldgebiete in unmittelbarer Nachbarschaft laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingtouren oder entspannten Familienausflügen ein. Die Nähe zu den Fildern eröffnet Ihnen herrliche Ausblicke und ein Stück unberührte Natur vor der Haustür.

Trotz der idyllischen Ruhe ist die Anbindung hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf erreichen Sie in etwa fünf Gehminuten, während größere Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs in ca. zehn Minuten fußläufig erreichbar sind. Kindergärten und Grundschulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag mit Kindern spürbar erleichtert. Weiterführende Schulen sind ebenfalls gut angebunden und in kurzer Zeit erreichbar.

Die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Die nächste Stadtbahnhaltestelle erreichen Sie in etwa zehn Gehminuten, von wo aus Sie komfortabel in die Stuttgarter Innenstadt gelangen. Mit dem Auto sind Sie über gut ausgebaute Straßen in ca. fünfzehn Minuten im Stadtzentrum oder erreichen



schnell die Autobahnanschlüsse, die Sie in alle Richtungen führen. Der Flughafen Stuttgart ist in etwa zwanzig Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Besonders hervorzuheben ist die lebendige Gemeinschaft in diesem etablierten Wohngebiet, wo Nachbarschaft noch gelebt wird und Ihre Kinder in einem sicheren Umfeld aufwachsen können. Zahlreiche Spielplätze, Sportvereine und Freizeitmöglichkeiten runden das Angebot ab und machen diese Lage zu einem Ort, an dem Sie nicht



**LIMPERT**  
Immobilien



[www.limpert-immobilien.de](http://www.limpert-immobilien.de)



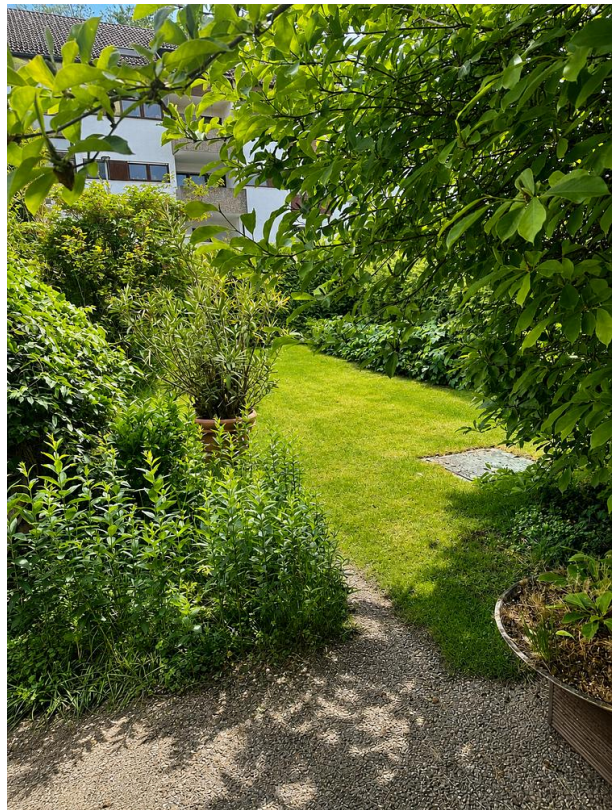














**LIMPERT**  
*Immobilien*

91052 Erlangen, Henkestr. 96  
Tel. 09131 - 39006  
Fax: 09131 - 39602  
Web: [www.limpert-immobilien.de](http://www.limpert-immobilien.de)  
Email: [info@limpert-immobilien.de](mailto:info@limpert-immobilien.de)

