

UNTER EINEM **DACH**

Dreifamilienhaus in Stuttgart-Sillenbuch

IMMOBILIEN
Rienhardt





UNTER EINEM
DACH



UNTER EINEM
DACH



UNTER EINEM
DACH



UNTER EINEM **DACH**

- Gehobene und ruhige Lage
in Stuttgart-Sillenbuch

- Schönes Eckgrundstück mit Garten

- Doppelgarage mit
elektrischem Garagentor und
PKW-Stellplätzen davor

- Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs
in wenigen Gehminuten zu erreichen

- Kindergärten, Schulen und Freibad
in unmittelbarer Nähe

- Gepflegter Zustand



UNTER EINEM
DACH



Hautür und Treppenhaus



UNTER EINEM
DACH

EG Wohnzimmer Ansicht 1



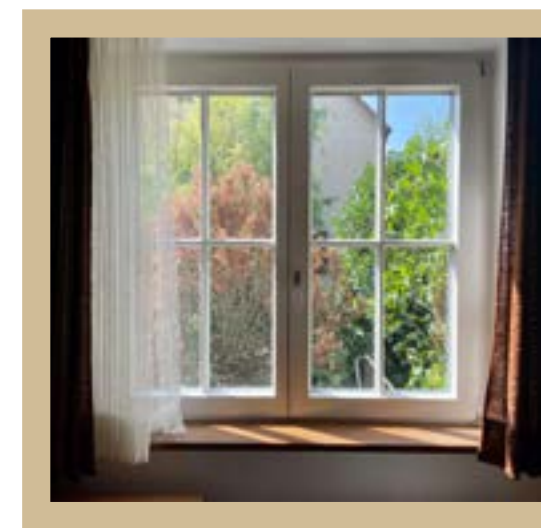


EG Wohnzimmer Ansicht 3

UNTER EINEM DACH

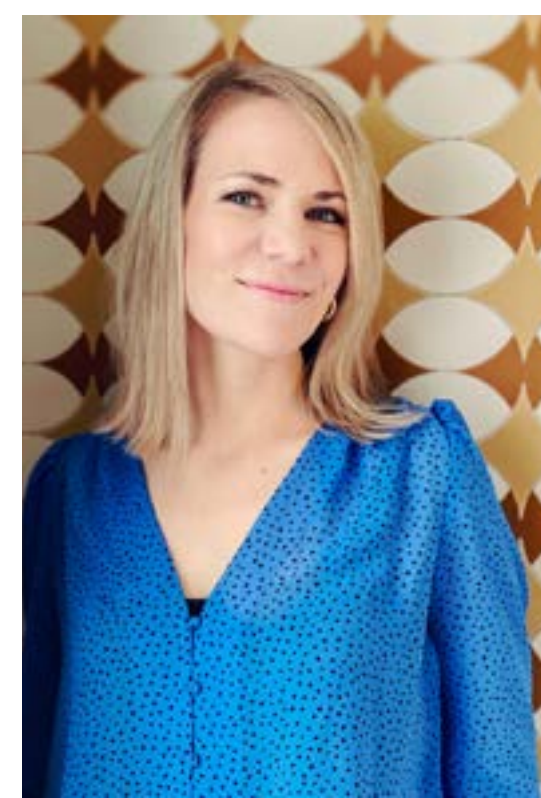
Unter einem Dach findet sich mehr als bloß ein physischer Raum; es ist ein Ort, an dem Leben in all seinen Facetten entsteht und gedeiht. Hier finden sich nicht nur Zimmer und Wände, sondern auch **Träume, Geschichten und die Essenz dessen, was eine Familie oder Gemeinschaft** ausmacht.

Ein Ort, an dem Kinder aufwachsen und von den Erfahrungen ihrer Eltern und Großeltern profitieren und verschiedene Generationen die Gelegenheit haben, voneinander zu lernen und Bindungen aufzubauen.



Als Exposé-Redakteurin, die in Stuttgart-Sillenbuch, nur drei Querstraßen entfernt aufgewachsen ist, betrachte ich diese einzigartige Immobilie und seine bezaubernde Lage mit einer Prise Nostalgie und Romantik.

Fakt ist jedoch, dass Ihnen dieses Haus, durch seine Aufteilung eine **Vielzahl an Möglichkeiten** bietet. Nämlich es selbst zu bewohnen, teilweise zu vermieten oder so zu gestalten, dass es genau Ihren individuellen Wohnwünschen entspricht. **Liebevolle Details, wie Sprossenfenster und Klappläden** überzeugen genauso, wie das sehr gepflegte Erscheinungsbild von innen und außen. Dann ist da noch die **Lage: Ein malerischer Ort, der die ideale Balance zwischen Natur und Stadtnähe darstellt**. Eine gepflegte Nachbarschaft, die durch einen unaufdringlich stilvollen Charakter absolut überzeugt.



Vielleicht sprüht ja ein Funken meiner Verzückung auf Sie über.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Erkunden auf den folgenden Seiten.

Herzlichst
Ihre Eleonore Sanchez
Exposé-Redaktion



UNTER EINEM
DACH

EG Terrasse Ansicht 1



EG Terrasse Ansicht 2

UNTER EINEM
DACH



EG Terrasse Ansicht 3

Willkommen!

Das solide, **1953 errichtete 3-Familienhaus** liegt in einer bevorzugten und verkehrsberuhigten Straße in Stuttgart-Sillenbuch.

Im **Erdgeschoss** sowie im 1. Obergeschoss befindet sich jeweils eine **praktisch geschnittene 3-Zimmer-Wohnung**. In der Wohnung im EG verfügen Sie über eine schöne, circa **18 m² große Süd-West-Terrasse**, die an das Wohnzimmer angrenzt. Im ersten Obergeschoss dagegen, profitieren Sie von einem **Balkon, der nach Süd-Ost** ausgerichtet ist. Aus den oberen Stockwerken genießt man in süd-östlicher Richtung weite Ausblicke bis zum Neuffen/Schwäbsche Alb, in nord-östlicher Richtung bis in das Weinbaugebiet des Rotenberg, das Neckartal und darüber hinaus. Jedes Bad ist gefliest, mit einer Dusche, einem Waschbecken, einem WC und einem großem Fenster ausgestattet. Alle Wohnungen verfügen über eine Küche mit älteren Einbauschränken.

Die **4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss** ist ebenfalls mit einem Tageslicht-Duschbad ausgestattet und besticht durch ihre hübschen Gaubenfenster mit schöner Fernsicht.

Der **Dachboden** ist nicht ausgebaut, jedoch in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über die üblichen **Nutzräume** wie **Waschküche** und **Kellerräume**.

Zudem verfügen Sie in allen Wohnungen über eine Haussprechanlage mit Kamera.

Mitverkauft und im Kaufpreis inbegriffen sind eine **ca. 30 m² große Doppelgarage mit elektrischem Garagentor und PKW-Stellplätzen davor**.

Die genaue Zimmereinteilung bitten wir Sie aus den detaillierten Grundrissen zu entnehmen.

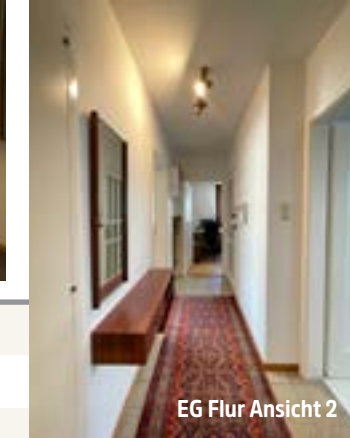
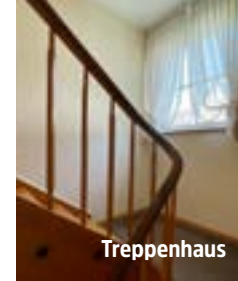


UNTER EINEM
DACH

EG Flur Ansicht 1

Exposé Nr. 123042

DIE FAKTEN



Adresse	70619 Stuttgart-Sillenbuch
Lage	Ruhiges Wohngebiet
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Etagen	4
Zimmer	10
Bäder	3
Wohnfläche	Ca. 211 m²
Grundstück	420 m²
Baujahr	1953
Stellplatz	Doppelgarage mit elekt. Garagentor und Stellplätzen davor (Bj. 79)
Fassade	Verputzt und gestrichen
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung (2010 gedämmt)
Fenster	Sprossenfenster mit Doppel-Isolierverglasung und Holzrahmen
Heizung	EG: Elektro-Speicherheizung + Holzkachelofen OG: Elektro-Speicherheizung + Holzkachelofen DG: Elektro-Speicherheizung + Holzkachelofen Elektro-Durchlauferhitzer für Warmwasser in allen Etagen
Elektrik	Dem Baujahr entsprechend
Bodenbeläge	Fliesen, Kork, Teppich
Küche	EG: ältere Einbauküche OG: ältere Einbauküche DG: keine Einbauküche
Bäder / WC	EG: Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC OG: Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC DG: Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC
TV / Internet	DSL laut Vodafone verfügbar
Bezug	EG, 3-Zimmer-Wohnung: ca. 82 m², frei OG, 3-Zimmer-Wohnung: ca. 76 m², frei DG, 4-Zimmer-Wohnung: ca. 59 m², frei
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1953, Baujahr Wärmeerzeuger: 1987, wesentlicher Energieträger: Strom-Mix, Energiebedarf: 238,6kWh/(m2a), Energieeffizienzklasse: G, Ausstellungsdatum: 26.09.2023, gültig bis: 25.09.2033

- Kaufpreis**
- Inkl. Doppelgarage mit elektrischem Garagentor und zwei Stellplätzen davor
 - Inkl. Garten
 - Inkl. geräumigem Keller

Maklerprovision Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisionteilung in Höhe von **4,76 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis**



UNTER EINEM
DACH







UNTER EINEM
DACH

EG Schlafzimmer Ansicht 2



EG Badezimmer



UNTER EINEM
DACH

OG Treppe



OG Flur



UNTER EINEM
DACH

OG Schlafzimmer (gem. Grundriss)



UNTER EINEM
DACH

OG Balkontür



OG Balkon



UNTER EINEM
DACH

OG Wohnzimmer
(gem. Grundriss)



OG Zimmer



OG Badezimmer





UNTER EINEM
DACH

DG Ausblick



UNTER EINEM
DACH

DG Flur Ansicht 1



DG Flur Ansicht 2



UNTER EINEM
DACH

DG Wohnzimmer







UNTER EINEM
DACH

DG Zimmer 2



DG Badezimmer

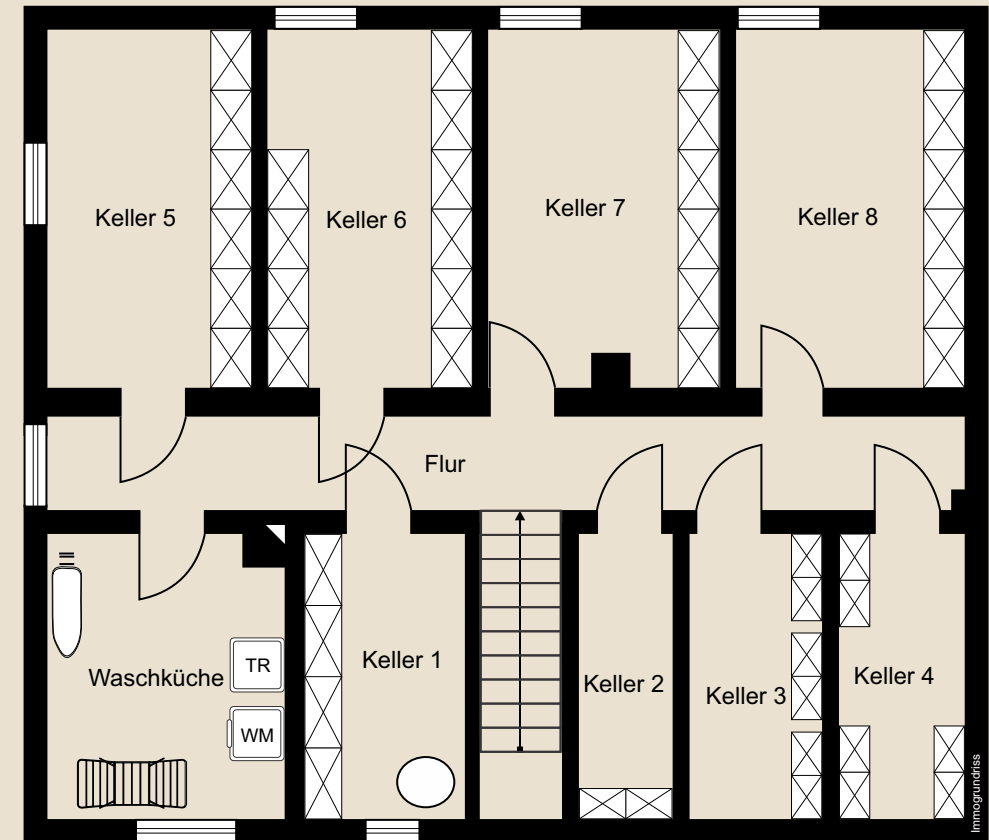


UNTER EINEM
DACH

UG Flur

UNTER EINEM
DACH

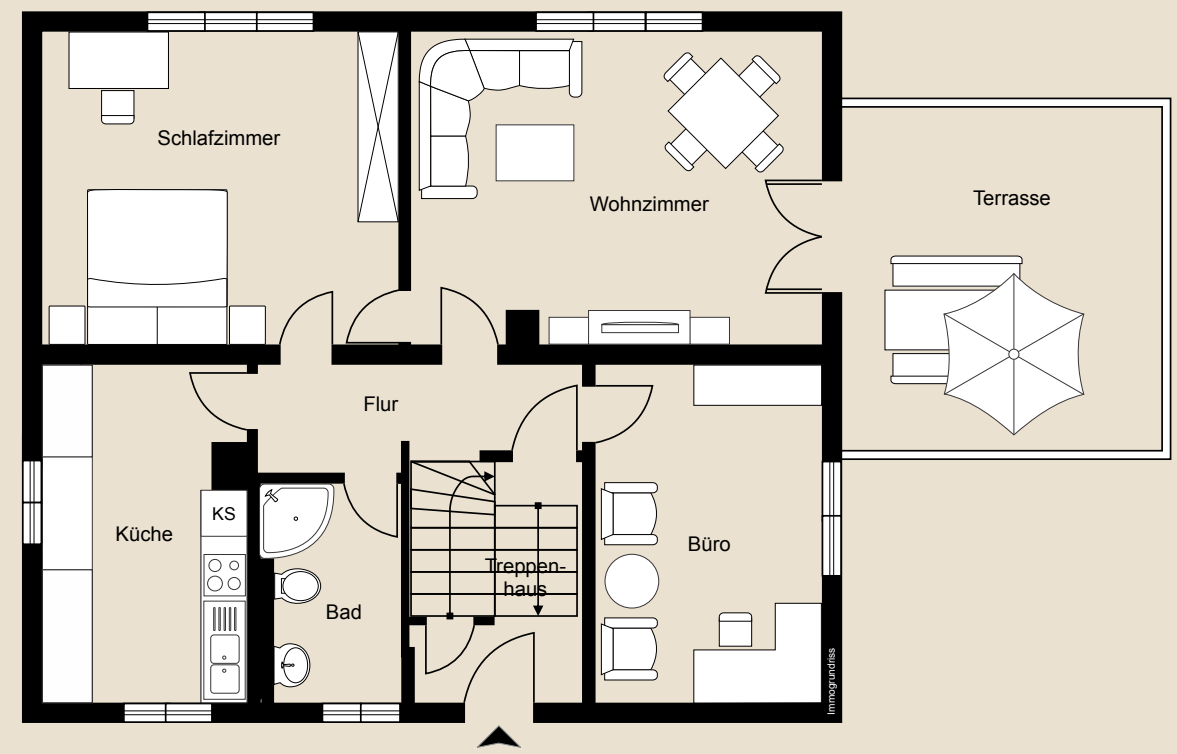
GRUNDRISS UG



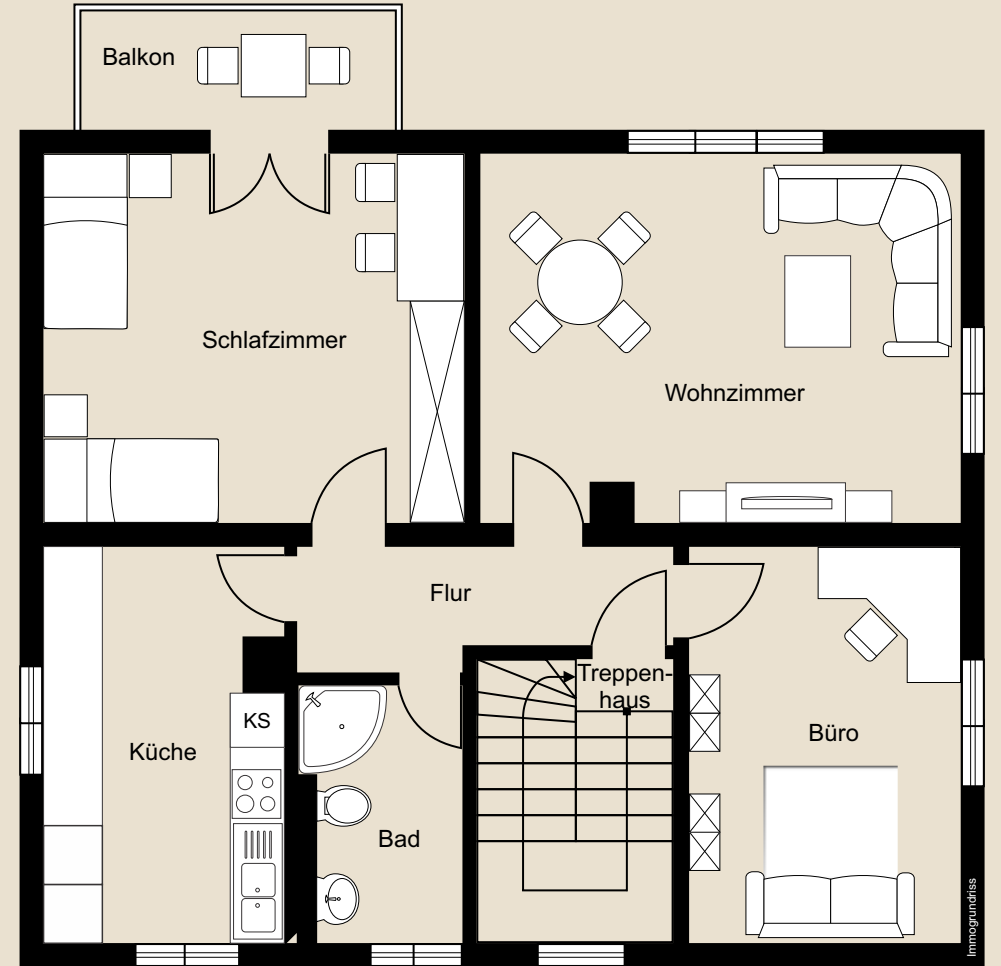
(nicht maßstabgerecht)



GRUNDRISS EG



GRUNDRISS OG

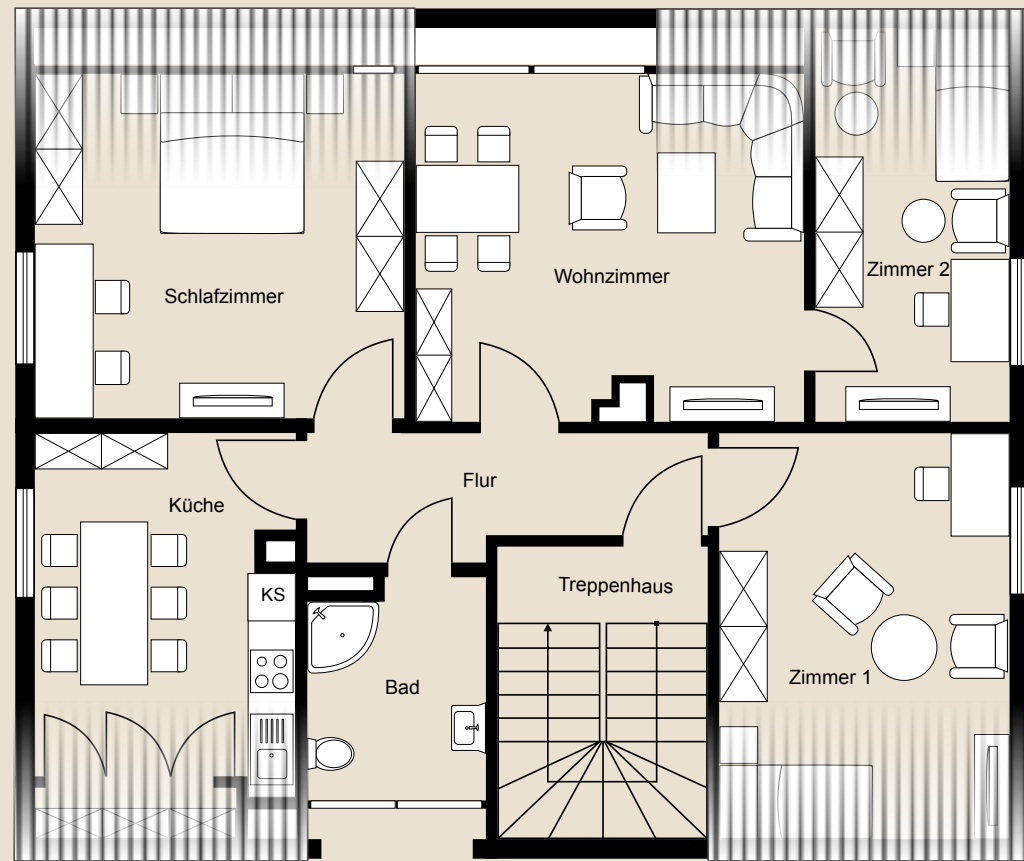


(nicht maßstabsgerecht)

(nicht maßstabsgerecht)

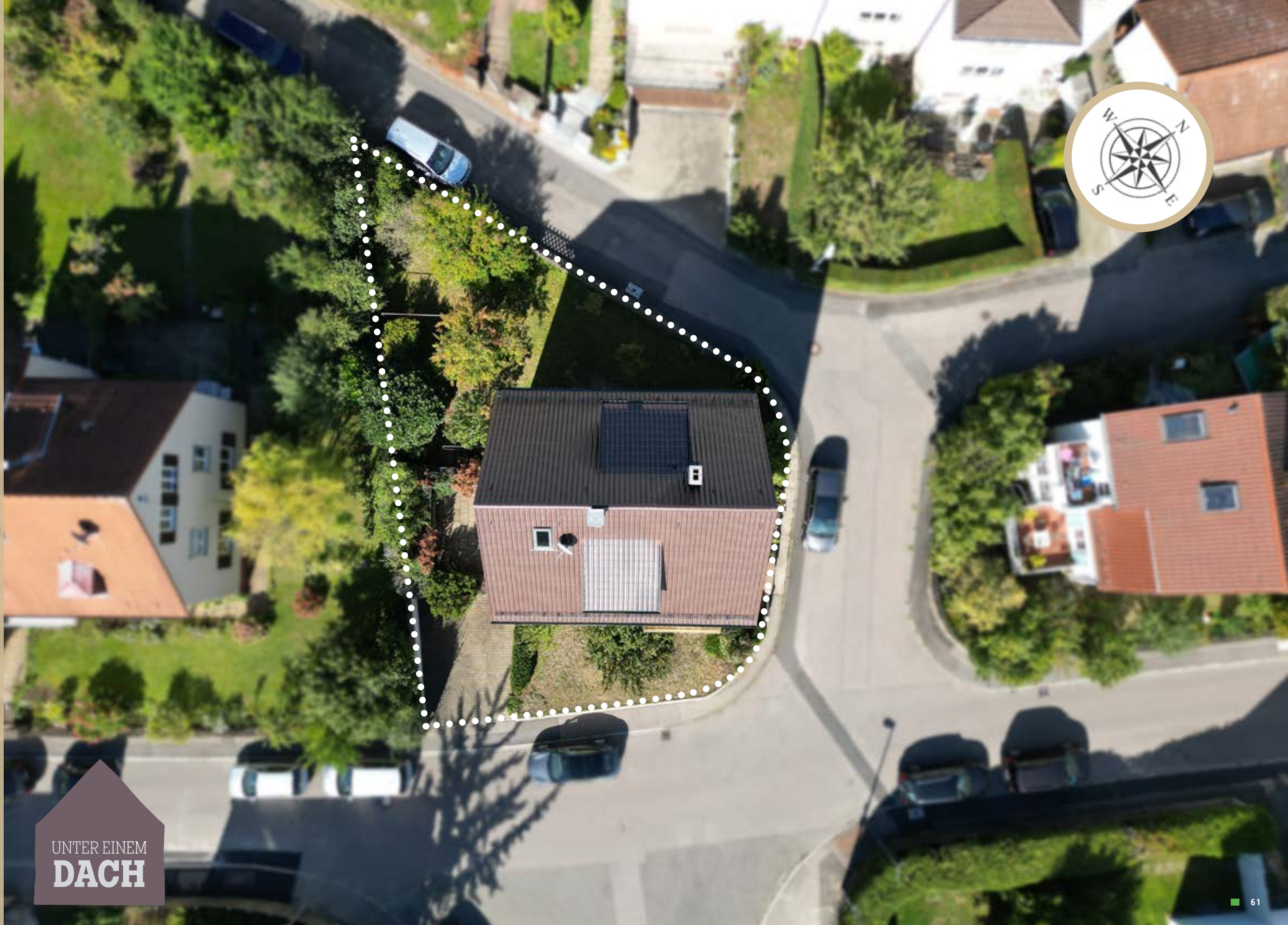


GRUNDRISS DG



(nicht maßstabsgerecht)





UNTER EINEM
DACH



LAGE UND INFRASTRUKTUR

Stuttgart-Sillenbuch ist ein malerisches und begehrtes Viertel, sieben Kilometer östlich des Stuttgarter Stadtzentrums gelegen und bietet **eine idyllische Wohnlage**, die Stadt und Natur in perfekter Harmonie vereint. **Diese exklusive Wohngegend ist bekannt für ihre ruhige und grüne Umgebung**, während sie gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Gemeinden bietet.

Besonderheiten von Stuttgart-Sillenbuch sind die **zahlreichen Grünflächen und Naherholungsgebiete**. Der nahegelegene, Naturschutzpark „Eichenhain“ bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge. Joggen oder entspannte Stunden in der Natur ermöglicht Ihnen der **Stuttgarter Stadtwald**, den Sie in nur **sechs Gehminuten** erreichen.

Eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Gastronomie befinden sich auf der Einkaufsmeile, der Kirchheimer Straße, nur fünf Minuten fußläufig entfernt. Das nahegelegene **Einkaufszentrum "Sillenbucher Markt"** bietet zudem eine breite Palette von Einkaufsmöglichkeiten. Hier findet freitags zwischen 10:30 Uhr und 17:30 Uhr ein Wochenmarkt statt.

Das Haus befindet sich in einer sehr begehrten und ruhigen Wohnlage. Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern. Eine Wohnlage, die bei Familien mit gutem Grund sehr begehrt ist. Mehrere **Kindergärten**, die deutsch-französische **Grundschule** sind **fußläufig** in wenigen Minuten erreichbar. Ein **städtisches Gymnasium**, sowie eine **Waldorfschule** befinden sich ebenfalls im Ort. Die nächste U-Bahn-Haltestelle „Sillenbuch“ erreichen Sie in nur sieben Gehminuten. Von dort bringt Sie die U-Bahnlinie U7 in 13 Minuten in die Stuttgarter Innenstadt.

Den Flughafen Stuttgart sowie den Autobahnanschluss der A8 auf den Fildern oder die Mercedes-Benz-Welt in Untertürkheim erreichen Sie jeweils in ca. 15 Autominuten. Alle Ziele sind auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.



70619 Stuttgart-Sillenbuch

-  **KINDERGARTEN**
-  **GRUNDSCHULE**
-  **SPIELPLATZ**
-  **FREIBAD**
-  **SUPERMARKT**
-  **BÄCKEREI**
-  **METZGEREI**

Fast nichts, was es nicht gibt:
 Bäckereien, Supermärkte, Banken, Friseure, Kosmetik, Wochenmarkt, Postfiliale, Optiker, Hörakustik, Tierbedarf, Floristik, Reisebüro, Kleidung, Schuhe, Restaurants, Cafés, eine Eisdiele, Fachärzte, Apotheken, Physiotherapie, Heilpraktiker, Fußpflege, Soziale Dienste, Jugendhaus, Sportverein und natürlich das Freibad „Sillenbucher Bädle“.

UNTER EINEM
DACH



UNTER EINEM
DACH



UNTER EINEM
DACH

MARKUS SCHWARZ

IHR ANSPRECHPARTNER

Markus Schwarz

Telefon (07141) 92 08 56

Mobil 01728378424

m.schwarz@immo-rienhardt.de

Immobilien Rienhardt GmbH

Körnerstraße 15

71634 Ludwigsburg

DAS (GROSSGEDRUCKTE) KLEINGEDRUCKTE

Dieses Angebot ist freibleibend.

Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf uns erteilten Informationen und gründlicher Recherche.

Wir bemühen uns, vollständige und korrekte Angaben zu erhalten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Adresse

Immobilien Rienhardt GmbH

Körnerstraße 15, 71634 Ludwigsburg

Kontakt

Telefon (07141) 92 08 56

E-Mail info@immo-rienhardt.de

Geschäftsführer

Tobias Rienhardt

Berufsaufsichtsbehörde

Landratsamt Ludwigsburg

Hindenburgstraße 40, 71638 Ludwigsburg

Handelsregister

HRB Stuttgart

Handelregisternummer: 201871

Berufskammer

IHK Bezirkskammer Ludwigsburg

Kurfürstenstraße 4, 71638 Ludwigsburg

Besuchen Sie unsere Website

<http://www.immo-rienhardt.de>



Vorgemerkte Kunden
erhalten alle

Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:
[@immobilien_rienhardt](https://www.instagram.com/immobilien_rienhardt)





IMMOBILIEN
Rienhardt

