Deutsche Immobilien Württemberg



Exklusiv und in Bestlage. Traumhafte Gartenmaisonette am Bopser in Stuttgart

61287ZIM	2016	212 m²	4,5
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Zimmer

Die Immobilie

Diese exklusive Gartenmaisonette (Nr.2, MEA 2309/10000) befindet sich in einem 2016 durch die Firma Ebner erbauten Mehrfamilienhaus. In Massivbauweise und hochwertigen Materialien und Ausstattungspaketen entstand eine Wohfühloase der besonderen Art. Das herrliche Hanggrundstück verfügt über ca. 2492m² Grund. Und dies direkt am Bopserwald und mit Stadtblick. Und in herrlicher grüner Umgebung. Der Baumbestand ist beeindruckend und die Lage und Verbindung zur Natur somit außergewöhnlich. 4 Wohneinheiten mit Tiefgrage befinden sich in dem Gebäude. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen Steg, die Tiefgarage wird mit einem Auto Aufzug erschlossen. Von dort aus gelangen sie dann mit dem Personenaufzug direkt vor ihre Wohnungstüre im 1.OG. Die Wohnungstüre im Erdgeschoß wurde verschlossen, könnte aber bei Bedarf wieder geöffnet werden. Die Wohnung verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 211m², verteilt auf zwei Wohnebenen und 4-5 Zimmer. Das geöffnete Wohnzimmer sah ursprünglich ein eigenständiges 5.tes Zimmer vor. Die Eigentümer liesen dies zugunsten der Großzügigkeit des Wohnzimmers entfallen.
Aktuelle Aufteilung der jeweiligen Wohnebenen:
Erdgeschoß (ca.112m²):
Diele, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum, Ankleidezimmer, Duschbad mit WB, WC und Handtuchheizkörper, großes Bad mit WC, Doppelwaschbecken, Dusche und freistehender Badewanne, umlaufende Terrasse (überdacht) und Gartenbereich mit weiterer Terrasse
1.Obergeschoß (ca.100m²):
Diele, sep. WC mit Waschbecken, Abstellraum, offene Küche mit Essbereich, großer Wohnbereich mit Kamin und Eckbalkon
Die Wohnung betritt man im 1.Obergeschoß. Dieses wird dominiert durch den rießigen Wohn- und Essbereich mit angrenzender offener Designküche und dem offenen Kamin in der Mitte des Raumes. Auch sofort ins Auge springend der schöne Blick in die Natur. Einerseits Richtung Westen gen Garten oder nach Süden, zur Stadtseite über die bodentiefen Fenster oder den großen Eckbalkon. Wirklich herrlich!
Großformatige Bodenfliesen wurden auf dieser Ebene verlegt. Dominierend, die schicke Custom-made- Küche mit Gaggenau Geräten und Quarzit Arbeitsplatte mit angrenzender Theke und Hochstühlen. Ein großer Esstisch befindet sich angrenzend. Von diesem Essbereich führt ein Stahltreppe hinunter in den Außenbereich, bzw. den Garten.
Auf der Südseite befindet sich das herrlich große Wohnzimmer mit Sitzecke, Kamin und Balkon. In Erweiterung des Wohnzimmers befindet sich im Moment ein Büro/Arbeitsbereich der Eigentümerin.
In der Mitte des Raumes führt eine Treppe hinunter in den privaten Bereich. Hier befinden sich 3 Schlafzimmer, 2 Bäder und die Ankleide. Von allen Zimmern hat man Zugang auf die (teilweise überdachte) Terrasse (Süd und West). Eine weitere (nicht überdachte) Terrasse mit Loungemöbeln befindet sich in wenigen Metern Entfernung im Gartenbereich.
Der Blick aus dem Eck Schlafzimmer (Eltern) in den Garten ist traumhaft- grüner geht es nicht. Wie im Urlaub...
Das Eltern Badezimmer ist groß und verfügt u.a. über eine freistehende Badewanne und eine bodengleiche Dusche.
Abgerundet wird das einzigartige Angebot durch eine Waschküche, einen großen Keller und einen Fahrradraum. Zwei großzügige Tiefgaragenstellplätze (Nr.9 und Nr.10 mit jeweils MEA 50/10000) für ihre Autos stehen für je 40.000,-. zur Disposition. Ein Platz ist mit einer Wallbox ausgestattet.

Machen Sie sich ein Bild von dieser schönen Immobilie. Wir zeigen sie Ihnen gerne...

Flächen

Wohnfläche	**211,56 m²**
Zimmer insgesamt	**4,5**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**2**
Etagen	**5**
Etage	**2**
Stellplatzart	**Tiefgarage**
TG-Stellplätze	**2**
Balkone	**2**
Terrassen	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**2016**
Zustand	**gepflegt**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Verfügbar ab	**01.01.2027**

Ausstattung

- moderne Gas- Brennwert- Therme (Zentralheizung mit Warmwasserversorgung)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Smart-Home Steuerung (Technik- Paket , KNX- Bussystem)
per App (Heizung, Licht, Jalousien)
- " Panikschaltung" für Innen-, Treppenhaus- und Außenbeleuchtung
- Kunststofffensterrahmen, 3-fach Isolier-Verglasung, abschließbar und mit
elek. Jalousien, bzw. Rollläden
- Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
- Wände mit Malervlies, weiß
- Deckenhöhen: EG: 2,58m; OG: 2,56m
- hohe Zimmertüren in Blockzargen
- großzügige, tlw. bodentiefe Verglasungen
- Video- Gegensprechanlagen auf beiden Ebenen
- Internet- und Telefonanschlüsse in allen Wohn-, Kinder- und Schlafzimmern
- Rauchmelder
- tlw. Licht- Bewegungsmelder; tlw. Lichtdimmschaltung
- Hausmeisterservice
- Personenaufzug
- KFZ Aufzug
- 2 Tiefgaragenstellplätze (Nr.9 und Nr.10); Wallbox an Nr.9; Preis 2x 40.000,-
- Keller (Nr.2)
- Waschküche
- Fahrradabstellbereich
- Kamin im Wohnbereich
- 2 Tageslichtbäder und 1 sep. WC
- exklusive, maßgeschneiderte, offene Einbauküche mit allen elek. Großgeräten
(Gaggenau, Miele, Bora)
- und Quarzit Arbeitsplatte (nude)
- Hausgeld: 1.136,74,-
- Rücklagen per 31.12.2024: auf die Wohnung und TG Plätze: 8.140,80,-
- Jahresgrundsteuer 2.009,28

Heizungsart	**Fußbodenheizung**
Bodenbelag	**Fliesen, Parkett**
Badausstattung	**Dusche, Badewanne, Fenster**
Küche	**Einbauküche, Offene Küche**

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

Lage & Infrastruktur

Der Bopser ist ein gefragter und exklusiver Ortsteil im Stadtbezirk Stuttgart-Süd in der Landeshauptstadt Stuttgart. Er liegt südlich der Stuttgarter Innenstadt am Hang des Bopser-Berges / der Filder-Hochebene
und grenzt an andere Teile von Stuttgart-Süd wie die Weinsteige, Karlshöhe und Heslach sowie nah an Degerloch. Ca. 3000 Einwohner.
Eine ruhige, gehobene Wohngegend, wenn nicht sogar die schönste Wohngegend Stuttgarts, die durch eine markante Hangtopografie, alte Baumbestände und eine Mischung aus historischer Architektur (Altbauten) und moderneren Elementen geprägt ist. Exklusive, herrschaftliche Villen wechseln sich ab mit modernen Ein- und Mehrfamilienhäusern.
Sehr attraktiv für Berufstätige und Familien aufgrund der kurzen Wege in die Stadtmitte bei gleichzeitig viel Grün.
Sehr hoher Freizeitwert. Der Bopserwald liegt direkt vor der Tür und lädt ein zu spaziergängen oder Joggingrunden.
Sportvereine gibt es unzählige in der nächsten Umgebung und das Angebot ist rießig.
Die Verkehrsanbindung im Stadtteil Bopser ist hervorragend und einer der größten Pluspunkte dieser Wohnlage. Durch die zentrale Lage am Übergang zwischen Innenstadt und den Höhenlagen bist du sowohl im Nahverkehr als auch mit dem Auto optimal angebunden.
Der Dreh- und Angelpunkt ist die Stadtbahn-Haltestelle „Bopser“, die direkt an der Hohenheimer Straße liegt. Sie wird von mehreren wichtigen Linien der SSB / VVS im dichten Takt bedient: U5, U6, U7, U12.
So gelangen sie in wenigen Minuten in die Stuttgarter City. Ebenfalls schnell erriecht ist die B27, die B464 und die A8. Der Flughafen ist somit ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreicht.

Preise

Kaufpreis	**1.820.000 €**
Käuferprovision	**2,38% inkl. MwSt.**
Stellplatzkaufpreis (Tiefgarage)	**40.000 €**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**11.05.2036**
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	**nein**
Endenergiebedarf	**42,70 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Erdgas H**
Energieeffizienzklasse	**A**
Baujahr (Energieausweis)	**2016**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**12.05.2026**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen













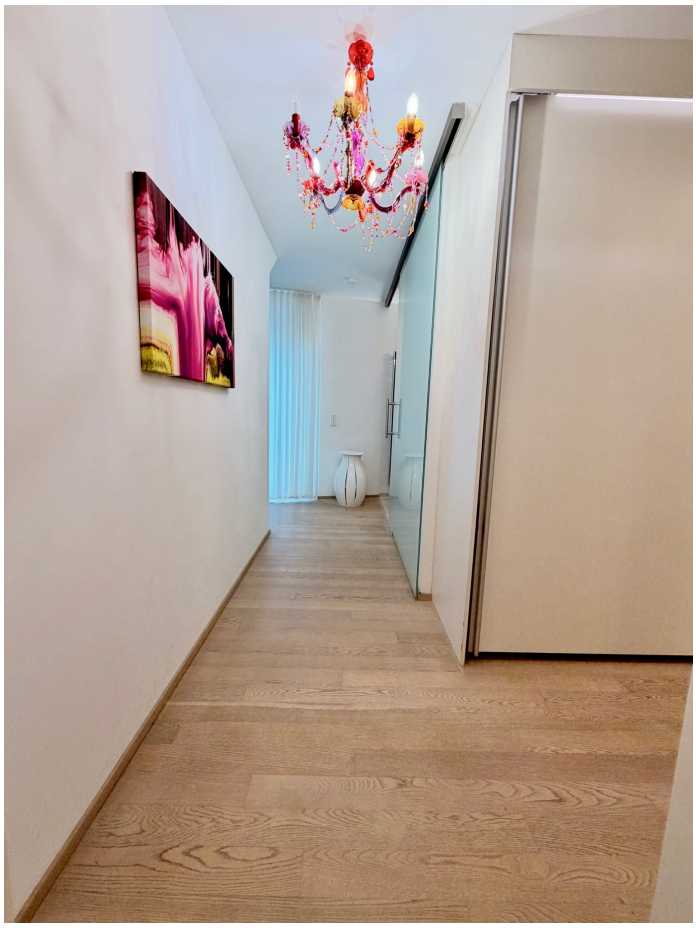




























Exklusiv und in Bestlage. Traumhafte Gartenmaisonette am Bopser in Stuttgart









Grundrisse


Rasen
Bad 1
Ankl.
Bad 2
Trh.
Lift
Flur
Terrasse
AR
Diele
Schlafzimmer
Rasen
Zimmer 2
Zimmer 1
Terrasse


Küche
Trh.
Lift
Essen
Diele
WC
AR
Wohnen
Balkon

Kontakt

Michael Ziegler

Deutsche Immobilien Württemberg

Friedrichstraße 37, 70174 Stuttgart

E-Mail **stuttgart@deutsche-immobilien.gmbh**
Telefon **0711 66831-14**
Mobil **0172 9084004**
Fax **0711 66831-24**