Deutsche Immobilien Württemberg



Individuelles Architektenhaus im Bauhausstil mit Einliegerwohnung in Bestlage von Stuttgart

61284ZIM	1974	270 m²	334 m²	9
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Dieses individuell und aufwendig gestaltete Architektenhaus aus dem Jahr 1974 liegt in einer ruhigen Sackgasse am Stuttgarter Killesberg. Die klare Formensprache des Bauhausstils, die versetzten Wohnebenen und die großzügige Raumaufteilung verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter.

Auf rund 270 m² Wohnfläche bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erd- und Obergeschoss und umfasst ca. 190 m². Ergänzt wird sie durch eine separate großzügige Einliegerwohnung mit ca. 80 m² im Unter- bzw. Gartengeschoss. Beide Einheiten sind intern durch eine Tür miteinander verbunden, können aber auch voneinander vollkommen getrennt bewohnt werden, da die Einliegerwohnung über einen separaten Eingang verfügt. Damit eignet sich das Haus sowohl für unterschiedliche Wohnkonzepte innerhalb einer Familie als auch für eine Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Der Wohnbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Wohn- und Kaminzimmer bieten unterschiedliche Aufenthaltsbereiche, während der leicht erhöhte Essbereich und die angrenzende Küche die besondere Split-Level-Architektur unterstreichen. Die Schrank-Trennwand zwischen Küche und Essbereich lässt sich öffnen. Vom Kaminzimmer führt eine Außentreppe direkt in den Garten; zugleich besteht ein direkter Zugang zur Garage.

Im Obergeschoss liegen die privaten Wohnräume. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine Ankleide und einen Zugang zum Balkon, von dem sich ein weiter Blick in Richtung Feuerbach eröffnet. Weitere Zimmer bieten Raum für Kinder, Gäste oder als Arbeitszimmer. Hinzu kommen ein Tageslichtbad sowie eine großzügige Dachterrasse mit Südwestausrichtung.

Das Gartengeschoss beherbergt die abgeschlossene Einliegerwohnung mit 3,5 Zimmern, Küche, Bad und separatem WC. Von den Wohnräumen bestehen Zugänge zum Garten und zur Terrasse. Ergänzt wird diese Ebene durch weitere Keller- und Funktionsräume sowie eine Waschküche.

Das Haus wurde von den Eigentümern laufend instand gehalten und in verschiedenen Bereichen modernisiert. Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen unter anderem Echtholzparkett und Travertinböden, eine Einbauküche mit Granitarbeitsplatte, eine Öl-Brennwertheizung mit solarer Warmwasserbereitung sowie eine Doppelgarage mit elektrischem Tor.

Das ca. 334 m² große Grundstück wird durch eine von der Stadt Stuttgart gepachtete Gartenfläche von ca. 60 m² ergänzt. Dadurch steht ein insgesamt rund 394 m² großer Gartenbereich zur Verfügung.

Eine Immobilie mit eigenständiger Architektur, großzügigem Raumangebot und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – in ruhiger Wohnlage am Killesberg und mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Grünanlagen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Machen Sie sich ein Bild von diesem schönen Haus- wir zeigen es Ihnen gerne!

Flächen

Wohnfläche	**269,64 m²**
Grundstücksfläche	**334 m²**
Nutzfläche	**32 m²**
Zimmer insgesamt	**9**
Schlafzimmer	**5**
Badezimmer	**2**
Etagen	**3**
Einliegerwohnung	**ja**
Stellplatzart	**Garage**
Garagenstellplätze	**2**
Balkone	**1**
Terrassen	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1974**
Zustand	**gepflegt**
Letzte Modernisierung	**2023**
Keller	**voll unterkellert**

Ausstattung

- Öl- Zentralheizung (Brennwerttherme Buderus aus 2009) mit Warmwasserversorgung
- Öltank doppelwandig mit Innenhülle und Leck Warngerät, erdverlegt vor der Garage (7000 Liter)
- Solaranlage mit 5 Sonnenkollektoren und 800 Liter Pufferspeicher für Warmwasserbereitung
- einseitig angebautes Haus, jedes mit eigener Wand
- Holz- Aluminium Fenster mit Isolierverglasung, tlw. mit elek. Rollläden (erneuert zw.2008-2020)
- Echtholzparkett und Travertinböden in Wohn- und Schlafräumen; glacierte Fußbodenplatten, bzw. Kacheln in Bädern, Küchen und WCs
- Dachsanierung einschließlich Dämmung 16cm, 2015/2020
- Eingangstüren in Haupt- und Einliegerwohnung in 2014 erneuert und gedämmt
- Terrasse mit neuen Granit- und Balkon mit Keramik-Fliesen in 2023
- Doppelgarage mit elek. Tor und Fernbedienung
- Stromversorgung: Für beide Wohnungen getrennte Stromkreise mit eigenen Zählern und Verteilerkästen mit Sicherungsautomaten
- Deckenhöhen: UG: 2,55m, Einlieger bis 3,03m; EG: 2,40m abgehängt, sonst 2,6m; OG: 2,45m- 2,52m
- Garagenmaße: Einfahrtsbreite 2,97m; Innenbreite 5,21m; Deckenhöhe 1,98m,
- Lichtsteuerung im EG und OG mit Zentral Ein und Zentral Aus

- Untergeschoß:
- abgeschlossene 3,5 Zimmer Einliegerwohnung mit eigenem Eingang und Zugang zum Garten (aus Schlaf-, Wohn- und Arbeitszimmer)
Bad mit Wanne, 2 Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluß, Einbauküche, sep. WC mit WB, Keller
- diverse Kellerräume und eine Waschküche die zur Hauptwohnung gehört
- kleiner, aber feiner, mit asiatischen Einflüssen gestalteter Garten
- Erdgeschoß:
- großzügiger Wohnbereich mit angrenzendem Kaminzimmer (Einbau Kassette 2014) und Zugang zum Garten über eine Außentreppe
- hierüber auch direkter Zugang zur Garage
- heller Essbereich mit angrenzender Küche (Trennwand kann leicht geöffnet werden)
- Wohn- und Essbereich über wenige Treppenstufen getrennt (Split-Level)
- Decken in Wohn- und Essbereich abgehängt mit Perlitt-Dekor-Platten und Einbauleuchten
- Einbauküche mit allen elek. Großgeräten und Granit- Arbeitsplatte
- sep. WC mit WB im Eingangsbereich

- Obergeschoß:
- Zugang zum Obergeschoß und den privaten Bereichen über wenige Treppen (Split-Level)
- großes Elternschlafzimmer mit Ankleide und Zugang zum Nord-Ost Balkon mit traumhaften Stadtblick nach Feuerbach
- zwei weitere Schlafzimmer (eins mit Waschbecken und ebenfalls Stadtblick), großer Flur und Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Bidet, WC, Wanne und Dusche und Oberlicht
- Zugang aus einem der Schlafzimmer (aktuell Arbeitszimmer) auf die Süd-West-Terrasse
- Jahresgrundsteuer 1.288,70 Niederschlagswassergebühren 196,84 Abfallgebühren 354,60 1.840,14

Heizungsart	**Zentralheizung**
Befeuerung	**Öl**
Bodenbelag	**Fliesen, Parkett**
Badausstattung	**Dusche, Badewanne, Fenster**
Küche	**Einbauküche**

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

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Sackgasse im bevorzugten Wohngebiet Stuttgart-Killesberg. Das Umfeld ist geprägt von individuellen Wohnhäusern, gepflegten Gärten und der Nähe zu Grün- und Erholungsflächen.
Der Naherholungs- und Freizeitwert ist hoch. Sportanlagen wie z.B. für Tennis und Reiten sowie Grünanlagen rund um den Bismarckturm und der Höhenpark Killesberg mit Freibad befinden sich in unmittelbarer Nähe.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bietet unter anderem das Einkaufszentrum Killesberghöhe.
Die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Bushaltestellen und eine Stadtbahnhaltestelle sind fußläufig erreichbar. Die Stuttgarter Innenstadt lässt sich sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto in wenigen Minuten erreichen.
Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Die Lage verbindet ein ruhiges, grünes Wohnumfeld mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Entfernungen:
Kindergarten 200m
Bushaltestelle ca.700m
Höhenpark Killesberg ca. 850m
Tennisclub ca. 950m
U-Bahn Haltestelle ca. 900m
Freibad ca. 1,1km
Mühlbachschule ca. 1,5km
Waldorfschule ca. 2km
Bahnhof ca. 4km
Flughafen ca. 24km

Preise

Kaufpreis	**1.495.000 €**
Käuferprovision	**2,38% inkl. MwSt.**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**05.03.2035**
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	**nein**
Endenergiebedarf	**158,90 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Öl**
Energieeffizienzklasse	**E**
Baujahr (Energieausweis)	**1974**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**06.03.2025**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen















































Grundrisse


Wohnen
Zimmer
Doppelgarage
Eingang
WC
Essen
Küche


Balkon
Ankleide
Schlafen
Bad
DF
Flur
Gast
Wohnen/
Arbeiten
Terrasse


Arbeiten
Schlafen
Flur
Bad
Flur
Keller
Waschen
Heizung
Küche
Wohnen
WC
Flur
Abstell-
raum

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**