Alt trifft Neu – Platz für Ihre Vision vom Wohnen



Im Brühl 2, 70499 Stuttgart

Details

ImmoNr	2025-33	Nutzfläche	ca. 48 m²
Objektart	Haus	Anzahl Zimmer	9
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	Anzahl Schlafzimmer	4
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Badezimmer	3
Vermarktungsart	Kauf	Grundstücksgröße	ca. 243 m²
Kaufpreis	540.000,00 €	Anzahl sep. WC	3
Außen-Provision	2,98 %	Baujahr	1955
Wohnfläche	ca. 218 m²	Zustand	Renovierungsbedürftig

Ihr Ansprechpartner
Frau Claudia Hanf

Molchweg 59
70499 Stuttgart

Tel./Mobil: +491797352998 / +491797352998

E-Mail: Claudia.hanf@hanfimmobilien.de

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	294,5 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	22.10.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1955
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Befeuerung	Öl

Heizungsart	Ofenheizung, Elektro-Heizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Verfügbar ab (Text)	nach Absprache
Dist. Kindergarten (km)	1 km
Dist. Grundschule (km)	1 km
Dist. Autobahn (km)	2,5 km

Beschreibung

Dieses freistehende Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1955 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück in attraktiver Wohnlage von Stuttgart-Weilimdorf. Das zweigeschossige Gebäude wurde in solider Massivbauweise errichtet und verfügt über ein vollunterkellertes Untergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss.

Die Immobilie beherbergt aktuell drei Wohneinheiten mit jeweils eigenständigem Grundriss. Aufgrund des Baujahres und des baulichen Zustands besteht ein erheblicher Modernisierungs- und Sanierungsbedarf. Alternativ bietet das Grundstück auch die Möglichkeit für einen kompletten Neubau – ideal für Investoren, Bauträger oder private Bauherren, die ihre individuellen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Die bestehende Bausubstanz umfasst massive Außenwände, Holzbalkendecken sowie ein Satteldach mit Gauben. Die Fassade wurde gedämmt, ist teilweise verputzt und gestrichen und stellenweise mit lackierten Holzwerkstoffplatten verkleidet.

Mit seiner ruhigen, gewachsenen Lage und der guten Anbindung an Infrastruktur, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten bietet dieses Objekt vielfältige Optionen – ob als Sanierungsprojekt mit Potenzial oder als Standort für ein modernes Neubauvorhaben.

Ausstattung

Raumaufteilung

Erdgeschoss (Hochparterre):
3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Wintergarten und einem zusätzlichen, ausgebauten Bereich im Untergeschoss. Die Wohnung ist dreiseitig belichtet und verfügt über einen großzügigen Wohn-Essbereich mit Kachelofen, ein Tageslichtbad mit Dusche, eine separate Gästetoilette sowie eine Küche mit älteren Einbauten.

Ihr Ansprechpartner
Frau Claudia Hanf

Molchweg 59
70499 Stuttgart

Tel./Mobil: +491797352998 / +491797352998

E-Mail: Claudia.hanf@hanfimmobilien.de

Der Wintergarten im südlichen Grundstücksbereich wurde über der Garage errichtet und bietet direkten Zugang in den Garten. Die Terrasse ist nach Südosten ausgerichtet und teils überdacht.

Obergeschoss:
3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, ebenfalls dreiseitig belichtet. Auch hier sind überwiegend Holzverbundfenster, Kachelöfen und ein Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschanschluss vorhanden.

Dachgeschoss:
3-Zimmer-Wohnung mit klassischem Grundriss, einfachen Bodenbelägen und älterer Elektrik – ideal für eine umfassende Modernisierung oder einen individuellen Ausbau nach heutigen Wohnstandards.

Ausstattung:
- Überwiegend Holzverbundfenster, teils mit Rollläden
- Holzböden und Fliesen, in Teilbereichen textile Beläge
- Kachelöfen zur Beheizung einzelner Räume
- Dezentrale Warmwasserversorgung
- Ältere Einbauküchen
- Wintergarten mit verglasten Schiebeelementen
- Terrasse und Balkon in Südostausrichtung
- Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus

Fazit:
Die Immobilie bietet durch ihre Größe und den soliden Baukörper ein hervorragendes Fundament für eine umfassende Kernsanierung oder den Abriss mit anschließendem Neubau. Dank der attraktiven Lage und der bestehenden Gebäudestruktur lassen sich hier moderne Wohnkonzepte – etwa als Mehrgenerationenhaus, Mietobjekt oder Neubauprojekt – optimal umsetzen.

Lage

Das freistehende Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger, gewachsener Wohnlage von Stuttgart-Weilimdorf. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern mit viel Grün. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Dank der guten Anbindung an die S-Bahn Weilimdorf, die B295 und die A81 ist sowohl die Stuttgarter Innenstadt als auch die Region schnell erreichbar. Die naturnahe Umgebung mit zahlreichen Spazier- und Radwegen bietet zudem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Ihr Ansprechpartner
Frau Claudia Hanf

Molchweg 59
70499 Stuttgart

Tel./Mobil: +491797352998 / +491797352998

E-Mail: Claudia.hanf@hanfimmobilien.de

Sonstige Angaben

Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen:

Im Laufe der Jahre wurden an der Liegenschaft verschiedene bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Wohnkomfort erhöht und die Gebäudestruktur teilweise modernisiert haben:

ca. 2005: Erneuerung der Südwest- und Nordwestfassade einschließlich Wärmedämmung zur Verbesserung der Energieeffizienz.

ca. 2010: Errichtung eines genehmigten großzügigen Wintergartens im südlichen Grundstücksbereich mit direktem Zugang zur Terrasse.

ca. 1990: Einbau einer Sauna im Untergeschoss mit separatem Duschbereich.
zum Öllagerraum

Weitere Maßnahmen:

Vergrößerung der Fensterflächen an der Südwestseite zur Optimierung des Lichteinfalls.

Teilweiser Rückbau der Innenwände zwischen Wohn- und Essbereich im Ober- und Dachgeschoss zur Schaffung offener, lichtdurchfluteter Grundrisse.

Diese baulichen Anpassungen tragen zur Erweiterung der Wohnqualität und zur besseren Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten bei.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Frau Claudia Hanf

Molchweg 59
70499 Stuttgart

Tel./Mobil: +491797352998 / +491797352998

E-Mail: Claudia.hanf@hanfimmobilien.de



Hausansicht



Hausansicht hinten



Wintergarten



Essbereich EG



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer EG

Ihr Ansprechpartner
Frau Claudia Hanf

Molchweg 59
70499 Stuttgart

Tel./Mobil: +491797352998 / +491797352998

E-Mail: Claudia.hanf@hanfimmobilien.de



Wohnzimmer EG



Bad EG



Toilette EG



Küche EG



Küche 1 OG



Bad 1 OG

Ihr Ansprechpartner
Frau Claudia Hanf

Molchweg 59
70499 Stuttgart

Tel./Mobil: +491797352998 / +491797352998

E-Mail: Claudia.hanf@hanfimmobilien.de



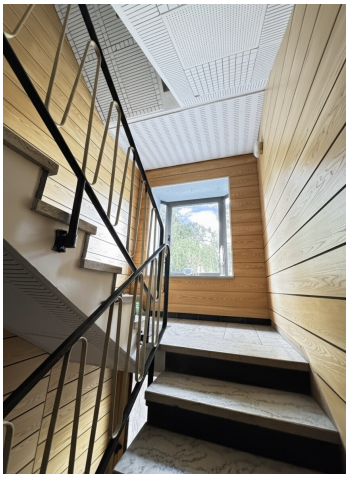
Wohnzimmer DG



Wohnbereich DG



Küche DG



Treppenhaus



Gästebereich UG



Sauna

Ihr Ansprechpartner
Frau Claudia Hanf

Molchweg 59
70499 Stuttgart

Tel./Mobil: +491797352998 / +491797352998

E-Mail: Claudia.hanf@hanfimmobilien.de



Hobbyraum UG



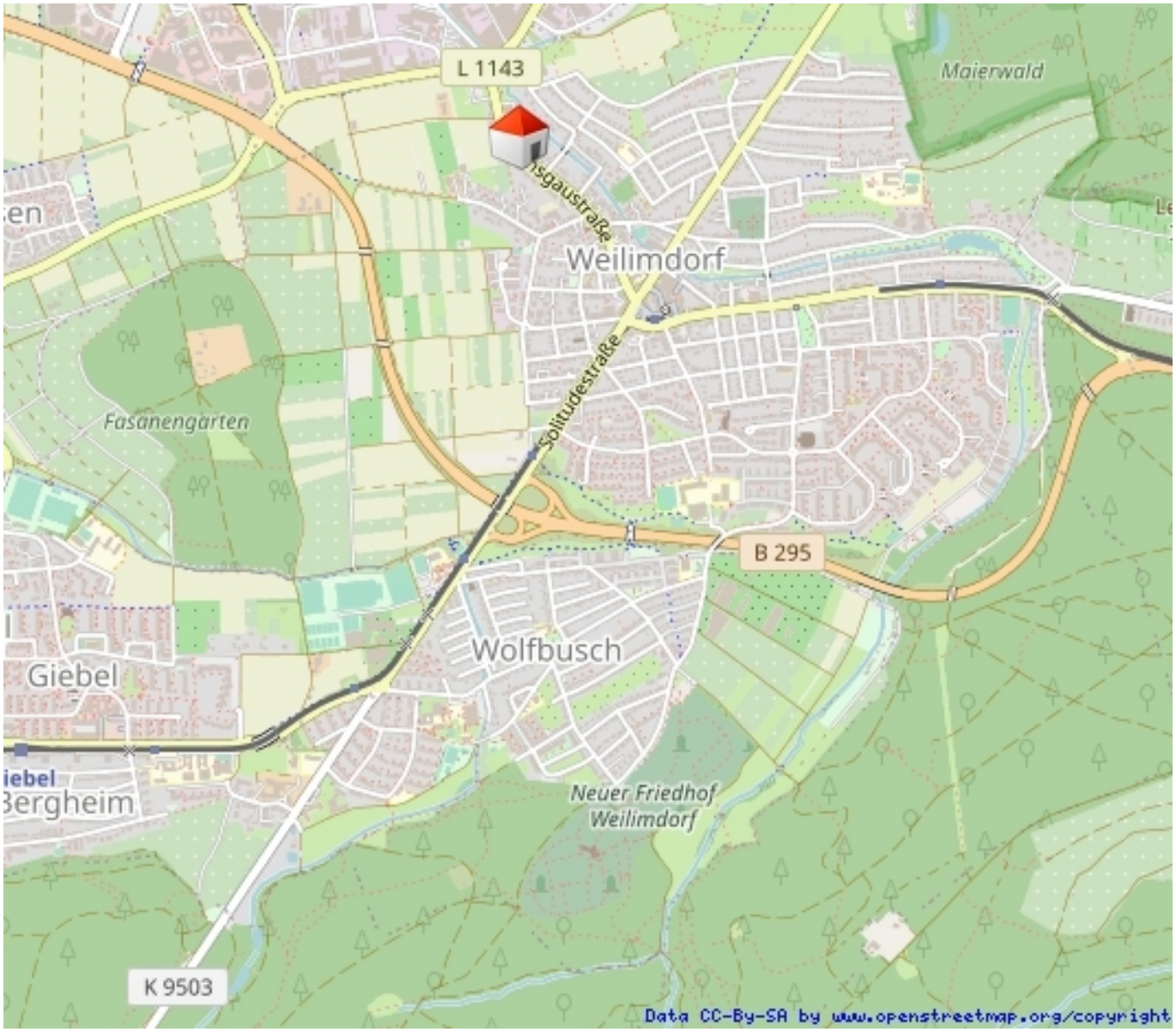
Waschmaschinenraum

Ihr Ansprechpartner
Frau Claudia Hanf

Molchweg 59
70499 Stuttgart

Tel./Mobil: +491797352998 / +491797352998

E-Mail: Claudia.hanf@hanfimmobilien.de



Im Brühl 2

Ihr Ansprechpartner
Frau Claudia Hanf

Molchweg 59
70499 Stuttgart

Tel./Mobil: +491797352998 / +491797352998

E-Mail: Claudia.hanf@hanfimmobilien.de