

Stuttgart – Zazenhausen

# Idyllisch und familiengerecht wohnen am Feuerbachtal

Objektnummer: 24081030



KAUFPREIS: 773.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 259 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24081030
Wohnfläche	ca. 142 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	773.000 EUR
Haustyp	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 28 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	156.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.10.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

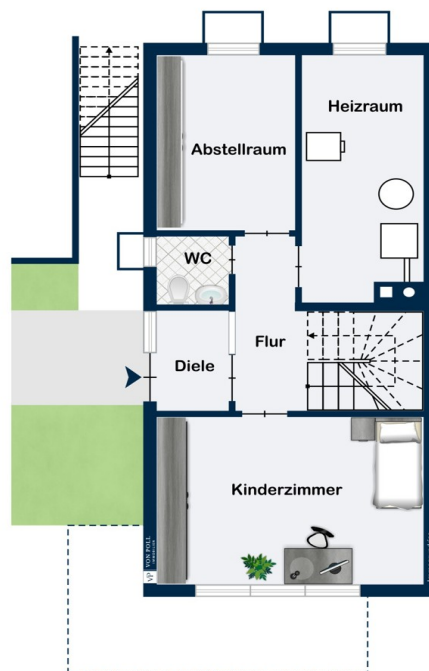
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

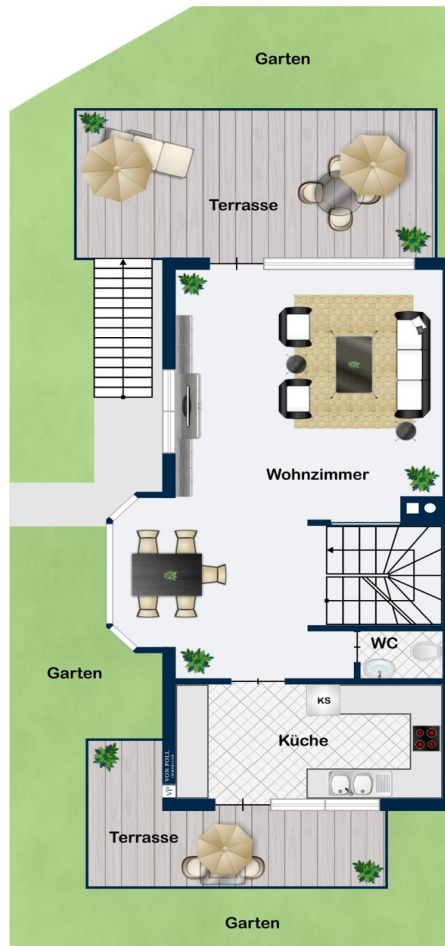


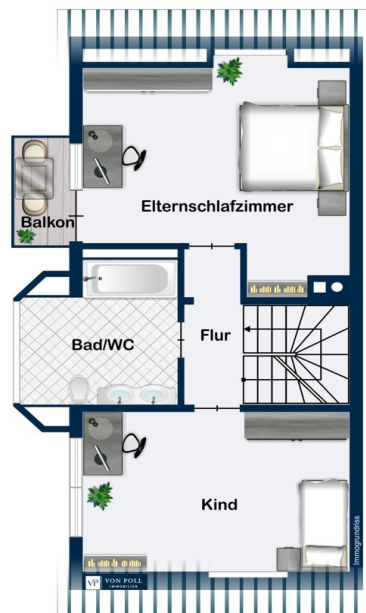
Objektnummer: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

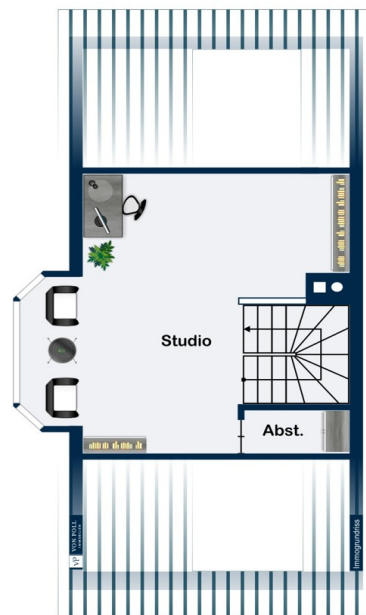
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

## Ein erster Eindruck

Die Lage ist einmalig, womit sich gleichermaßen eine seltene Gelegenheit bietet, ein familiengerechtes Haus am Naturschutzgebiet zu erwerben! Dieses top gepflegte Reihenendhaus ist geradezu prädestiniert für Familien mit Kindern und/oder Naturliebhaber. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und der Nähe zur Natur. Nach einem anstrengenden Arbeitstag fahren Sie quasi nach Hause in Ihr eigenes Erholungsgebiet und gönnen sich eine Frischluftkur. Dabei ist nicht nur die Umgebung sehr ansprechend, sondern auch das Haus selbst. Das Gebäude wurde fortlaufend instand gehalten, gepflegt und modernisiert. Fassade und Balkone wurden bspw. im Juli 2021 renoviert. Darüber hinaus wurde das komplette Dach im April diesen Jahres vollständig saniert, d.h. das Dach ist neu, samt Beplankung und Eindeckung. Bequem parken Sie Ihr Auto vor oder in der eigenen Garage und gelangen barrierefrei über das Gartengeschoss ins Haus. Auf dieser Ebene stehen ein Kinderzimmer, ein separates WC sowie Wirtschaftsräume zur Verfügung. Das Erdgeschoss ist offen gestaltet. Wohn- und Essbereich gehen fließend ineinander über und vermitteln im Zusammenspiel mit den großen Fensterflächen und der grünen Umgebung eine sehr freundliche und gleichermaßen warme Atmosphäre. Die Platzverhältnisse eignen sich bestens für gesellige Stunden im Kreise der Familie und/oder Freunde. Falls es mal ein paar mehr Gäste sind, können Sie den Wohnbereich auf die schöne Terrasse erweitern. Besonders an warmen Tagen ist die Außenfläche ideal zum Entspannen, Grillen oder Faulenzen. Auch der Gartenbereich wird von hier erschlossen, wobei es einen Treppenabgang zum unteren Vorgarten gibt. Die Küche ist räumlich getrennt und verfügt über einen eigenen, geräumigen Balkon und viel Licht. Dabei bietet die Anordnung der Einbauküche in U-Form viele Staumöglichkeiten und praktische Arbeitsflächen. Die Ausstattungselemente präsentieren sich in einem gepflegten Zustand ebenso wie die elektrischen Gerätschaften. Auf der Wohnebene befindet sich außerdem noch ein Gäste-WC. Die Schlafräume verteilen sich auf Ober- und Dachgeschoss. Im Obergeschoss sind Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie das Badezimmer angeordnet. Alle Räumlichkeiten verfügen über hervorragende Lichtverhältnisse und eine gemütliche Wohnatmosphäre. Die Räume sind gut geschnitten und individuell möblierbar. Aufgrund der ruhigen Lage können Sie auch mit offenen Fenstern schlafen und die Waldluft genießen. Das Dachgeschoss wurde erst vor wenigen Jahren zu einem schönen Studio bzw. einem Jugendzimmer ausgebaut. Im Zusammenhang mit dem Ausbau wurde eine Zwischensparrendämmung installiert, wodurch die Wohnqualität gesteigert wurde. Je nach Bedarf, bietet sich das Studio auch als Arbeitszimmer oder Rückzugsort an. Das Zimmer verfügt über einen schicken Vinyl-Designboden und eine schöne Aussicht. Dieses Reihenendhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie ein harmonisches Zuhause in einer

ruhigen, verkehrsarmen Umgebung und sehr netten Nachbarn. Lassen Sie sich von der einzigartigen Lage und dem Charme dieses Hauses begeistern! Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

## Alles zum Standort

Zazenhausen ist ein malerischer Stadtteil im Norden von Stuttgart, der sich durch seine ruhige und naturnahe Lage auszeichnet. Eingebettet am Rande des wunderschönen Naturschutzgebiets Feuerbacher Tal bietet dieser Stadtteil eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Anbindung. Die unmittelbare Nähe ins Grüne ermöglicht es den Bewohnern, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Hier finden Sie zahlreiche Wander- und Radwege, die durch eine abwechslungsreiche Landschaft führen und zu Erkundungstouren einladen. Das Naturschutzgebiet ist bekannt für seine vielfältige Flora und Fauna. Seltene Pflanzen- und Tierarten sind hier zu Hause. Der Eschbachwald sowie der renaturierte Bachlauf bietet ideale Bedingungen für Naturliebhaber und Familien. Daneben bietet der Sportverein TV Zazenhausen ein sehr breites Angebot an verschiedenen Sportarten für junge und junggebliebene Sportler/innen. Besonders für Familien mit Kindern dürfte die unmittelbare Nähe zur Grundschule interessant sein (Schule mit Kernzeit, Ganztages- und Ferienbetreuung) sowie drei Kindertagesstätten und 2 Spielplätze. Abgesehen davon gibt es in fußläufiger Nähe zwei Bauernhöfe! Zazenhausen selbst zeichnet sich durch eine freundliche Nachbarschaft und eine angenehme Wohnatmosphäre aus. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe und fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, sodass Sie schnell ins Stadtzentrum von Stuttgart gelangen können. Ein idealer Wohnort für Menschen, die die Vorzüge der Natur schätzen und gleichzeitig die Annehmlichkeiten einer Stadt in der Nähe haben möchten. Hier können Sie entspannen, die frische Luft genießen und die Schönheit der Umgebung erleben.



Objektnummer: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 156.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24081030 - 70437 Stuttgart – Zazenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 Stuttgart  
E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)