



70794 Filderstadt

Flexible, zusammengelegte Wohnung mit zwei Eingängen, Balkon & Garten



347.000 €

Kaufpreis

103 m²

Wohnfläche

2 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG

Filiale Stuttgart Wohnen

Tel.: 00497115087030

info@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	103 m ²
Nutzfläche	2 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Wohn-/Schlafzimmer	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	19.12.2025
Ab-Datum	20.12.2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	347.000 €
Kaufpreis / qm	3.368,93 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.06.2028
Baujahr (Haus)	1966
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	121.00
Primär-Energieträger	PELLET



Zustand

Baujahr	1966
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓
Pissoir	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---



Beschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet ein seltenes Maß an Flexibilität und Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung entstand aus zwei ursprünglich getrennten Wohneinheiten mit jeweils eigenem Eingang, welche zu einer großzügigen Einheit zusammengelegt wurden. Eine Rückführung in zwei eigenständige Wohnungen ist jederzeit möglich, was dieses Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv macht.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ausstattung & Highlights

- Zwei separate Wohnungseingänge – aktuell verbunden
- Flexible Nutzung: als eine große Wohnung oder zwei separate Einheiten
- Mehrere Wohn- und Schlafräume mit großzügigen Fensterflächen
- Maisonette-Charakter mit innenliegender Treppe
- Moderne Einbauküche mit:
 - Einbauherd & Backofen
 - Geschirrspüler
 - Dunstabzug
- Großzügigen Arbeitsflächen & Stauraum

Mehrere Bäder:

- Bad mit Dusche und Glasabtrennung
- Bad mit Badewanne und Tageslicht
- Balkon mit Sichtschutz und Ausblick in die Nachbarschaft
- Parket, Laminat und Fliesenböden
- Teilweise abgehängte Decken mit Einbauspots

Zusätzliche Nutz- und Abstellräume (u. a. im Untergeschoss)

Gepflegter Zustand – sofort beziehbar

Grundriss & Nutzungsmöglichkeiten

Dank der ursprünglichen Trennung in zwei Wohnungen bietet sich eine Vielzahl an Nutzungskonzepten:

- Großzügiges Wohnen für Paare oder Familien
- Mehrgenerationenwohnen
- Wohnen & Arbeiten (z. B. Homeoffice, Praxis, Büro)
- Kapitalanlage: Aufteilung in zwei Wohneinheiten zur Vermietung

Diese Anpassungsfähigkeit stellt einen erheblichen Mehrwert dar und macht die Immobilie langfristig attraktiv.

Fazit

Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die Wert auf Flexibilität, Raumangebot und Zukunftssicherheit legen.

Ob Eigennutzung, Teilvermietung oder Kapitalanlage – diese Immobilie bietet mehr Möglichkeiten als eine klassische Wohnung.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet.



Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)



















