

Modernes Mehrfamilienhaus mit Burgblick in ruhiger Lage in Neuffen (bei Stuttgart)



Balkon mit Blick über Neuffen

Objektnummer: 612

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Deutschland
PLZ/Ort:	72639 Neuffen
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	263,20 m ²
Nutzfläche:	362,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	62,50 m ²
Heizwärmebedarf:	A 44,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.225.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 19% USt.

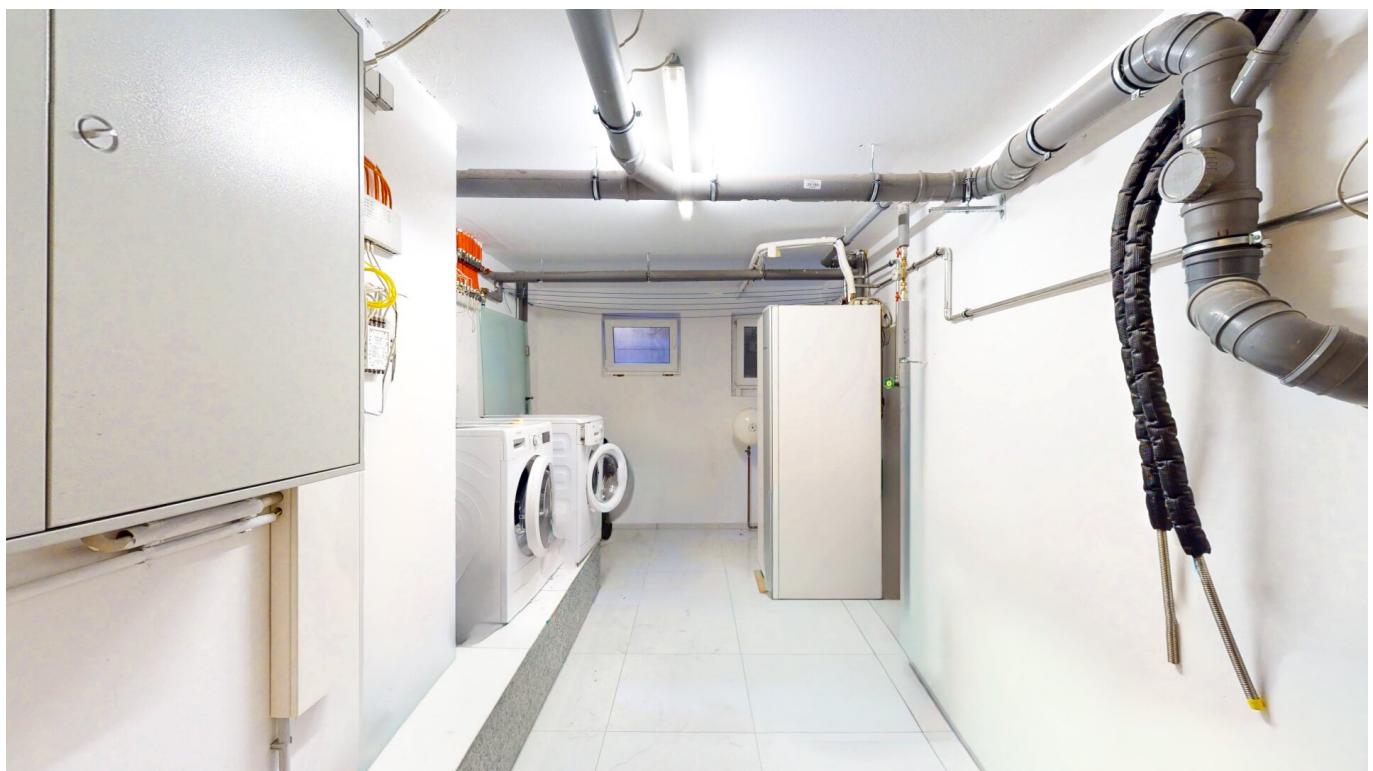
Ihr Ansprechpartner

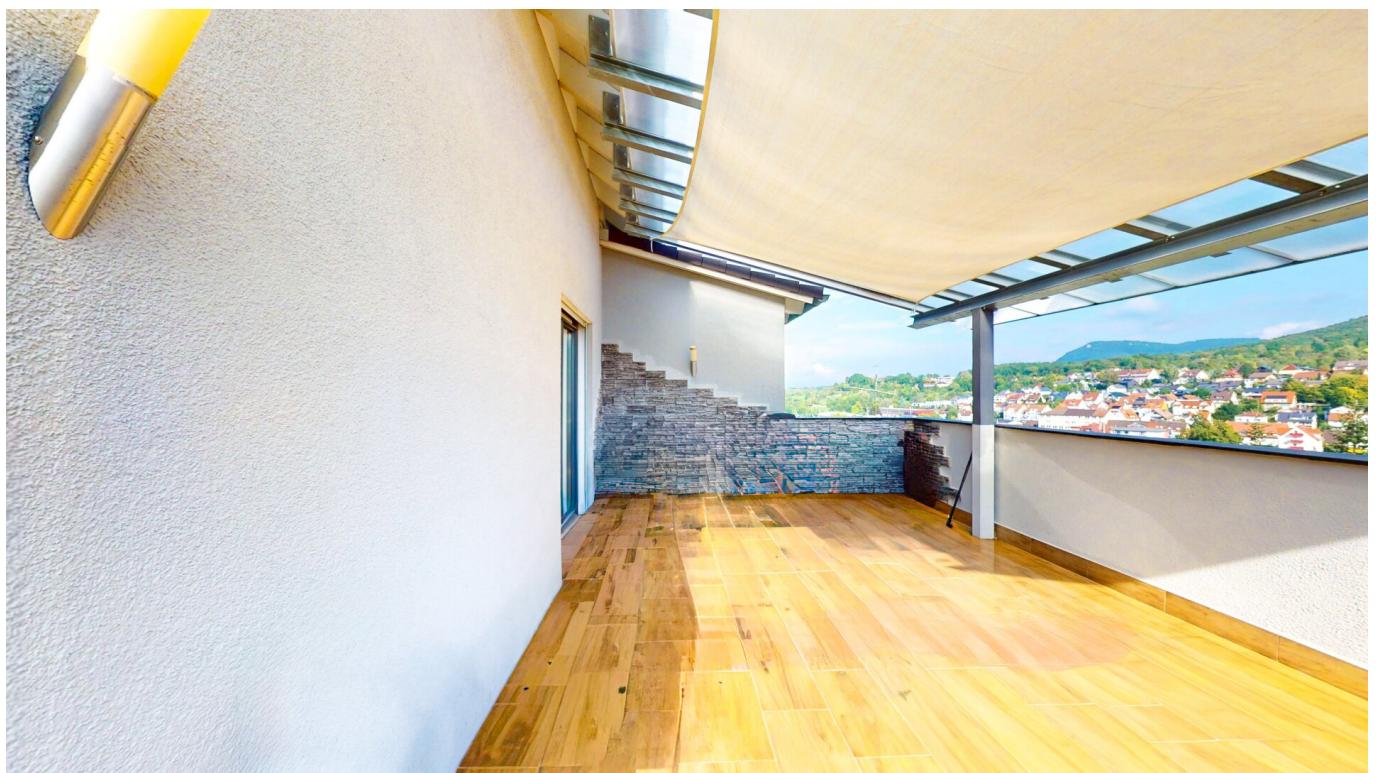


Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt



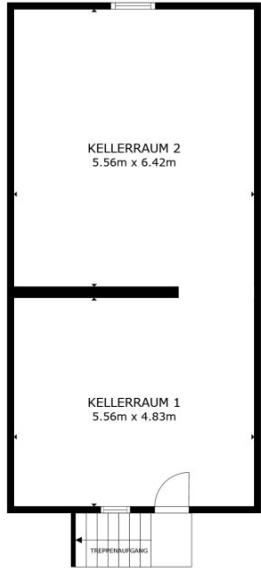








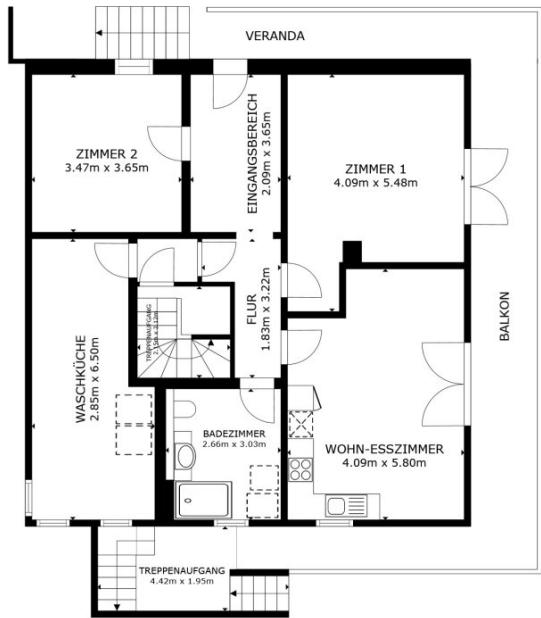




STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 32.0 m² STOCKWERK 2 110.7 m² STOCKWERK 3 92.9 m² STOCKWERK 4 72.9 m²
 AUSGELASSENÉ FLÄCHE : KELLERRAUM 2 35.7 m² BALKON 23.4 m² VERANDA 13.3 m²
 VERANDA 28.6 m² GARAGE 20.7 m² VERANDA 15.5 m² REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 8.2 m²
 INSGESAMT : 308.5 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

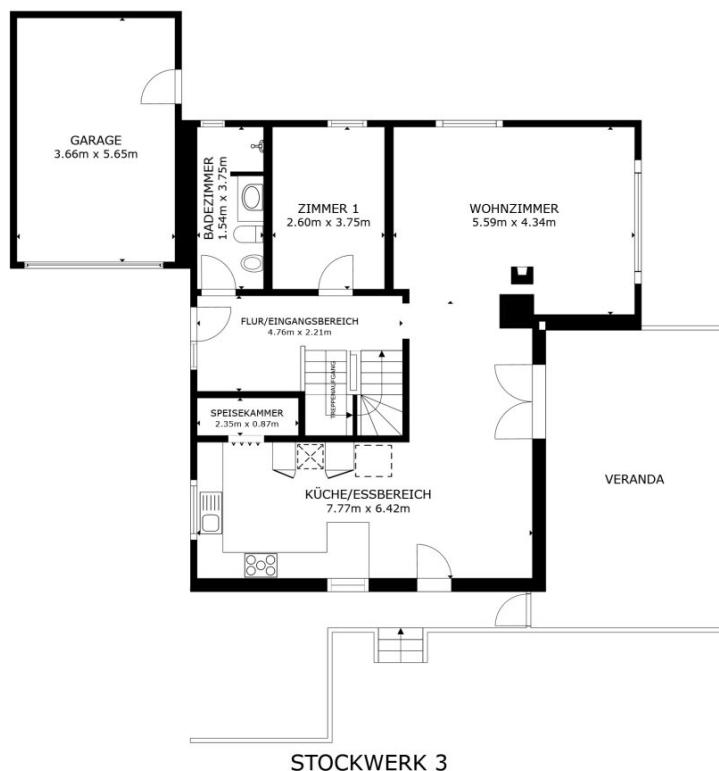




STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 32.0 m² STOCKWERK 2 110.7 m² STOCKWERK 3 92.9 m² STOCKWERK 4 72.9 m²
 AUSGELASSENÉ FLÄCHE : KELLERRAUM 2 35.7 m² BALKON 23.4 m² VERANDA 13.3 m²
 VERANDA 28.6 m² GARAGE 20.7 m² VERANDA 15.5 m² REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 8.2 m²
 INSGESAMT : 308.5 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

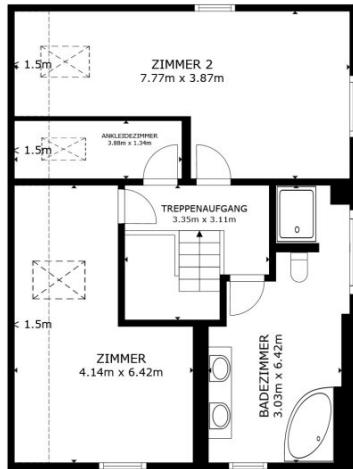




STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 32.0 m² STOCKWERK 2 110.7 m² STOCKWERK 3 92.9 m² STOCKWERK 4 72.9 m²
 AUSGELASSENÉ FLÄCHE : KELLERRAUM 2 35.7 m² BALKON 23.4 m² VERANDA 13.3 m²
 VERANDA 28.6 m² GARAGE 20.7 m² VERANDA 15.5 m² REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 8.2 m²
 INSGESAMT : 308.5 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





STOCKWERK 4

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 32.0 m² STOCKWERK 2 110.7 m² STOCKWERK 3 92.9 m² STOCKWERK 4 72.9 m²
 AUSGELASSENÉ FLÄCHE : KELLERRAUM 2 35.7 m² BALKON 23.4 m² VERANDA 13.3 m²
 VERANDA 28.6 m² GARAGE 20.7 m² VERANDA 15.5 m² REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 8.2 m²
 INSGESAMT : 308.5 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Dieses **moderne Mehrfamilienhaus** (Zweifamilienhaus) überzeugt durch **hochwertige Ausstattung**, großzügige Flächen und einen unverwechselbaren Burgblick. Auf einem ca. 780 m² großen Grundstück stehen insgesamt ca. 263 m² **Wohnfläche** zur Verfügung, aufgeteilt in zwei separat zugängliche Wohneinheiten – eine Erdgeschosswohnung und eine große Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss. Die Architektur ist zeitgemäß und hell; das Haus wurde in Massivbauweise erstellt (Baujahr ca. 2011) und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, neuwertigen Zustand. Besonders hervorzuheben ist die erstklassige Bau- und Energietechnik: Eine umweltfreundliche **Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme, und **dreifachverglaste Fenster** bieten hervorragenden Schall- und Wärmeschutz. Beide Wohneinheiten verfügen über moderne Bäder, hochwertige Einbauküchen und eigene Außenbereiche. Dank der leichten Hanglage genießt man von Haus und Garten eine **herrliche Aussicht auf Burg Hohenneuffen** und die grüne Umgebung. **Grundstück und Wohnfläche** sind damit ideal genutzt und bieten viel Raum für verschiedene Wohnkonzepte. Ob als großzügiges Familiendomizil, Renditeobjekt oder Mehrgenerationenhaus – diese Immobilie besticht durch ihre **Vielseitigkeit** und den hohen Wohnkomfort in begehrter Lage.

Aufteilung

- **Erdgeschoss (Wohnung 1, ca. 95 m²):** 3 Zimmer (davon 2 Schlafzimmer), ein offener Wohn-/Essbereich mit Küche und ein modernes Tageslichtbad. Die Räume sind lichtdurchflutet und gut geschnitten. Vom Wohnbereich gelangt man auf eine große **Terrasse mit Burgblick** und Zugang zum Garten – perfekt, um die Morgensonne und den Blick ins Grüne zu genießen. Diese Einheit ist ideal für Paare, Jungfamilien oder als eigenständige **Einliegerwohnung** nutzbar.
- **Ober- & Dachgeschoss (Wohnung 2, Maisonette, ca. 183 m²):** Großzügiges Wohnen auf 2 Ebenen. Im **unteren Maisonette-Geschoss** befinden sich ein repräsentativer Wohn-/Essbereich mit offener Küche, 2 (von insgesamt bis zu 3) Schlafzimmern, ein hochwertiges Duschbad **und eine beeindruckende, überdachte Veranda mit Burgblick** – ein wettergeschützter Außenbereich für gemütliche Abende und Ausblick auf die Burg. Ein Kaminofen im Wohnzimmer sorgt zusätzlich für behagliches Ambiente. Über eine interne Treppe gelangt man in das **Dachgeschoss**, das ein weiteres großes Schlafzimmer mit Ankleidezimmer sowie ein luxuriöses Master-Bad (inkl. Eckbadewanne und Panoramadusche) beherbergt. Dieser obere Bereich bietet sich auch als private Elternsuite oder ruhiger Home-Office-Bereich an. Die Maisonettewohnung verfügt über einen eigenen Eingang (ebenerdiger Zugang dank Hanglage) und erstreckt sich insgesamt über 5–6 Zimmer und 2 Bäder – ideal für große Familien oder anspruchsvolles Wohnen mit viel Platz.

Ausstattung

- **Energieeffiziente Heizung:** Moderne **Luftwärmepumpe** (Wärmepumpenheizung) in Kombination mit **Fußbodenheizung** in allen Räumen – für nachhaltiges, sparsames Heizen und hohen Wohnkomfort.
- **Isolierung & Fenster:** Hochwertige **dreifach verglaste Fenster** (Kunststoff) sorgen für exzellente Wärmedämmung und Ruhe. Integrierter Sonnenschutz und eine kontrollierte Wohnraumlüftung (Passivhaus-Standard) unterstützen das angenehme Raumklima.
- **Innenausstattung:** Stilvolle, **moderne Bäder** mit Marken-Armaturen und hochwertigen Fliesen; wandhängende WCs und bodengleiche Duschen. **Hochwertige Einbauküchen** in beiden Wohneinheiten (inkl. Induktionskochfeld und Markengeräten) bieten Funktionalität und elegantes Design. Edle Bodenbeläge (Feinsteinzeug in Marmor-/Holzoptik, Laminat) und weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen unterstreichen den gehobenen Charakter.
- **Außenbereich:** **Großer Garten** mit Rasen und Sträuchern zur gemeinschaftlichen Nutzung – ideal für Familien und Gartenliebhaber. Jede Wohneinheit besitzt einen eigenen Freisitz: die Erdgeschoss-Terrasse und die überdachte Veranda im Obergeschoß, jeweils mit herrlichem Ausblick (**Haus mit Burgblick**). Hier können Sie in ruhiger Umgebung entspannen, grillen oder die Natur genießen.
- **Parken & Abstellfläche:** Eine geräumige **Garage** (ca. 20 m²) bietet sicheren Platz für Ihr Auto oder als Werkstatt, plus **zwei** weitere **Stellplätze** auf dem Grundstück für zusätzliche Fahrzeuge oder Besucher. Darüber hinaus steht ein großer Keller (ca. 60 m², zwei Räume) als Lager- und Abstellfläche zur Verfügung – praktischer Stauraum oder Ausbaureserve für Hobby und Freizeit.

Zielgruppen & Vorteile

- **Kapitalanleger:** Als attraktive *Kapitalanlage* in der **Schwäbischen Alb** bietet diese Immobilie zwei separat vermietbare Wohneinheiten für doppelte Mieteinnahmen. Dank der hochwertigen Ausstattung, der gefragten **ruhigen Lage** und der Nähe zu Stuttgart ist eine **stabile Vermietbarkeit** mit guter Rendite zu erwarten. Die Wertentwicklung in der Region Stuttgart/Schwaben zeichnet sich positiv aus – hier investieren Sie in eine zukunftssichere Immobilie.
- **Familien & Mehrgenerationen:** Ideal als **Mehrgenerationenhaus (Haus mit Einliegerwohnung)** oder für die große Familie. Die zwei abgeschlossenen Wohnungen unter einem Dach ermöglichen ein harmonisches Zusammenleben von

Jung und Alt, wobei jeder Haushalt seinen **eigenen Bereich** und Eingang genießt. So können z. B. Großeltern im Erdgeschoss barrierearm wohnen, während die junge Familie die Maisonette bewohnt – verbunden durch den gemeinsamen Garten und doch mit ausreichend Privatsphäre. Die kinderfreundliche, ruhige Umgebung und der Garten bieten viel Raum zum Spielen und Entspannen.

- **Eigennutzer – Wohnen & Arbeiten:** Perfekt für Selbstständige, Freiberufler oder Home-Office-Nutzer, die **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** verbinden möchten. Die Aufteilung in zwei Einheiten erlaubt es, z. B. die Erdgeschosswohnung als Büro, Kanzlei, Praxis oder Atelier zu nutzen, während man die obere Maisonette als privates Zuhause bewohnt. Durch separate Eingänge können Kunden/Klienten das Erdgeschoss betreten, ohne das Privatleben im Obergeschoss zu stören. Diese Flexibilität macht das Haus zu einer idealen Kombination aus Wohnidylle und beruflicher Nutzbarkeit – arbeiten in ruhiger **Wohnlage bei Stuttgart** und gleichzeitig alle Vorteile eines eigenen Hauses genießen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Zögern Sie nicht und nutzen Sie diese **seltene Gelegenheit, eine Immobilie bei Stuttgart zu kaufen**, die all diese Vorteile in sich vereint. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot – **vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** und lassen Sie sich vor Ort vom Charme und der Qualität dieses Mehrfamilienhauses begeistern. Ihr Traum vom Wohnen mit Burgblick könnte schon bald Wirklichkeit werden!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.