



Steffen WAHR Immobilien

Steffen Wahr
Hanfländerstraße 37
70569 Stuttgart

Mobil +49 170 8087144
Telefon +49 711 22007650
Telefax +49 711 22007655

info@wahr-immobilien.de
www.wahr-immobilien.de



Freistehendes Kulturdenkmal – Jugendstilvilla unter der Doggenburg

HISTORISCHE STADTVILLA AM HERDWEG

Das als Kulturdenkmal geschützte Gebäude wurde 1903 von den Architekten Professor P. Schmohl und G. Strähelin zusammen mit vier weiteren Wohnhäusern als »Einfamilienhauskolonie« errichtet. Zwei Gebäude sind leider nicht mehr erhalten.

Schmohl & Strähelin gehörten zu den Architekten, die in Württemberg an der Überwindung des Historismus entscheidend mitgewirkt haben. Die drei 1991 unter Denkmalschutz gestellten Häuser sind beispielhaft für die Entwicklung der Architektur in den ersten Jahren des 20. Jahrhunderts.

Über verputzten Sockeln und Erdgeschossen, die in damals fortschrittlicher Weise auf plastischen Dekor nach historischen Vorbildern verzichteten, sind die Dachzonen durch Giebel, Türmchen und Gauben mit dekorativem Fachwerk reich gegliedert. 1927 wurde die Veranda erweitert. In den Kriegsjahren wurde das Gebäude beschädigt. 1954 wurde eine Einzelgarage mit davor liegendem Stellplatz gebaut.

Die vormals mit Öl betriebene Zentralheizung arbeitet heute mit Gas. Am Gebäude wurden laufend Unterhaltsarbeiten durchgeführt.

Ein außergewöhnliches Schmuckstück für Liebhaber, die historische Bauwerke zu schätzen wissen.

Steffen WAHR Immobilien

Mobil +49 170 8087144
info@wahr-immobilien.de



**BEVORZUGTE GRÜNE UND URBANE HALBHÖHENLAGE
UNTERHALB DER DOGGENBURG!**

Aufgrund der lockeren Bebauung zählt diese Halbhöhenlage zu den bevorzugten Wohngebieten der Stadt.

Vom Dachgeschoss aus ergibt sich ein weiter Blick über die Stadt. Gut angeschlossen an die Innenstadt und dennoch in grüner Umgebung gelegen, entflieht man hier der Enge des Talkessels.

Das Objekt wird über eine Privatstraße angegliedert.

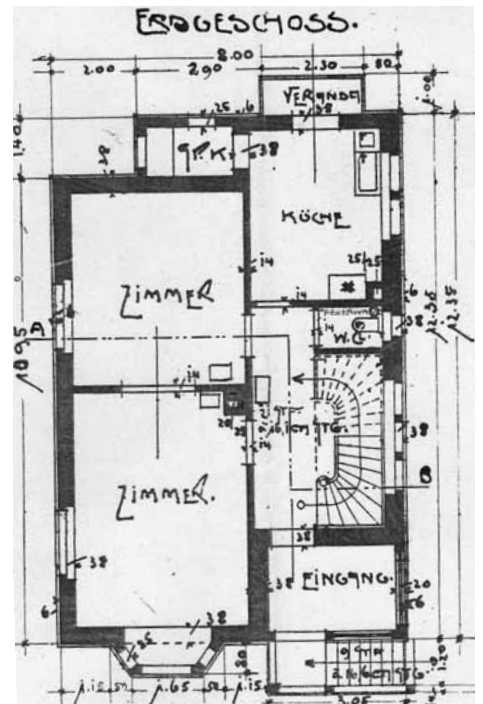
In wenigen Autominuten gelangt man in die Stuttgarter Innenstadt. Auch Flughafen, Neue Messe und die Autobahnen A8 und A81 sind über den Kräherwald schnell erreichbar. In wenigen Gehminuten liegen Einkaufsmöglichkeiten sowie der öffentliche Nahverkehr vor der Tür.



AUFTEILUNG ERDGESCHOSS

Den repräsentativen Haupteingang im Erdgeschoss des Hauses mit seiner beeindruckenden Haustür, welcher sich genau genommen bereits im ersten Stock befindet, erreicht man über die Veranda und die davor liegende Freitreppe. Beides wurde vor wenigen Jahren aufwändig originalgetreu saniert.

Im Erdgeschoss befindet sich die Diele mit Treppenhaus und Kellerabgang, das Gäste-WC, die Küche mit Speisekammer und die Veranda mit Terrasse und Gartenabgang sowie die beiden Wohnzimmer, welche durch eine doppel-flügelige Schiebetüre verbunden sind. Das Wohnzimmer besitzt einen Erker zur Straße.



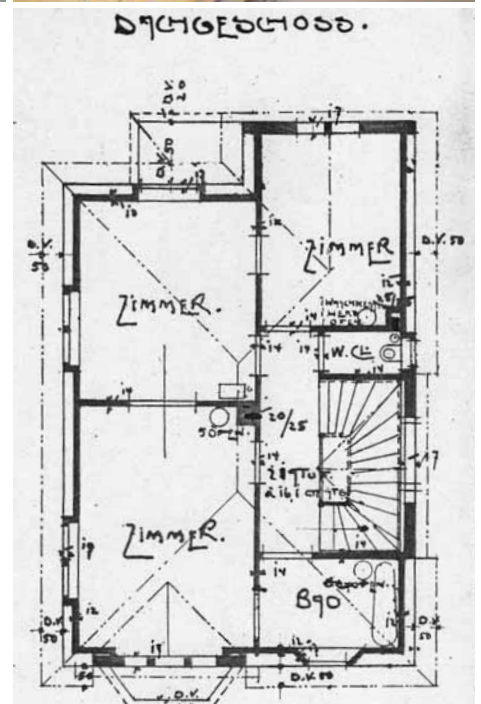


AUFTEILUNG OBERGESCHOSS

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Räume, das Bad und ein weiteres separates WC.

Bemerkenswert sind die zahlreichen, allesamt original erhaltenen Durchgänge mit in den Wänden integrierten Schiebetüren zwischen den Zimmern und Bad.

Der Zugang zu der nicht ausgebauten Bühne erfolgt über eine konstruktiv eindrucksvolle herunterklappbare Freitreppe.



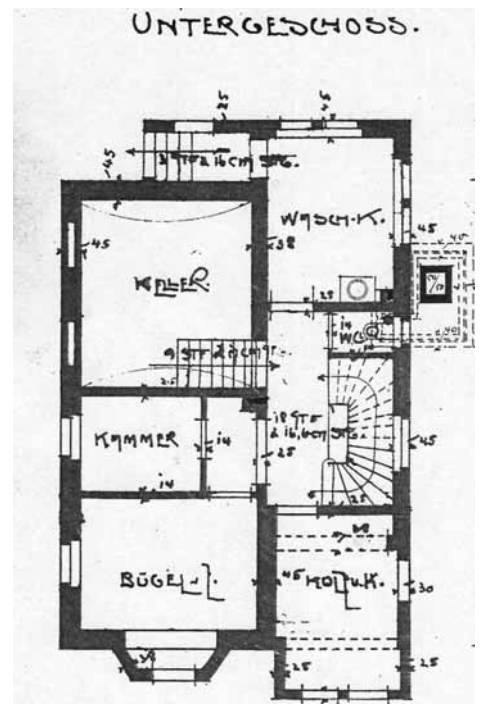


AUFTEILUNG UNTERGESCHOSS, NEBENRÄUME UND AUSSENANLAGEN

Das Untergeschoss erreicht man über den Kellerabgang vom Eingangsbereich aus oder über den zweiten Eingang hinter dem Haus durch den Heizungsraum / Waschküche.

Hier befinden sich zwei weitere Räume, deren Nutzung als Wohn-/Arbeitsräume denkbar ist. Weiter ist hier ein Abstellraum (ehemaliger Kohlenkeller) sowie der tief liegende Gewölbekeller zu finden.

Die Gartengliederung mit Natursteinwegen um das Haus wurde weitgehend im originalen Zustand erhalten.

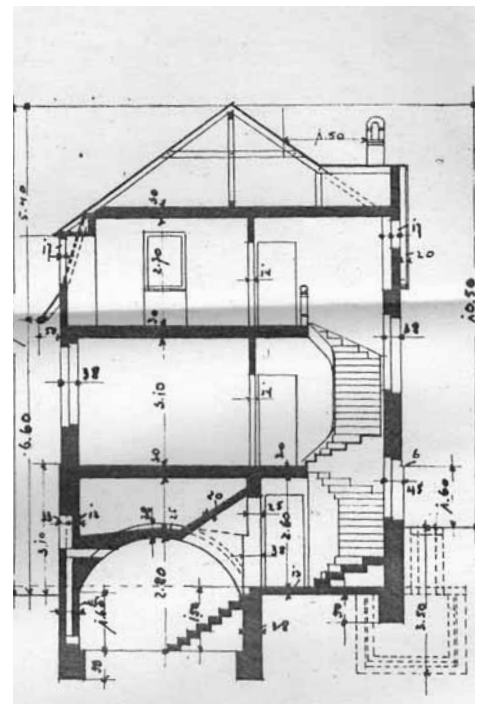
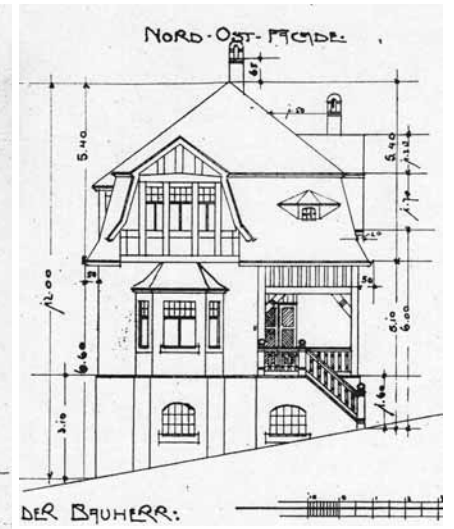
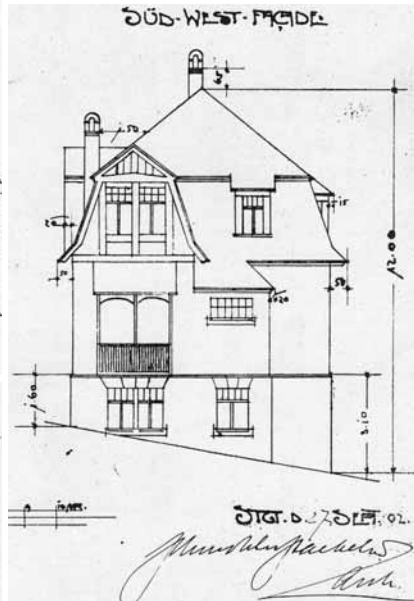
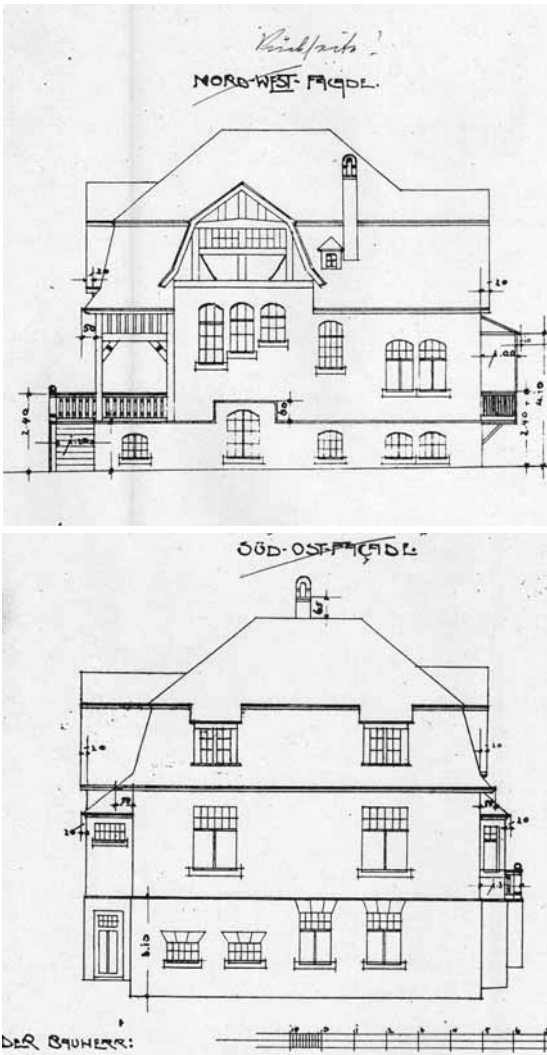




AUSSTATTUNG

- Viele originale Ausstattungen erhalten
- mehrere Erker, Gauben, Veranda
- Holz-Kassettentüren mit originalen Drückergarnituren
- Holz-Sprossenfenster mit Isolierverglasung
- Teilweise originale Fenster mit Vorfenstern
- Pitch Pine Böden
- Originale Steinzeug Fliesen in Küche, Speisekammer und Veranda
- Separates WC / Bad
- Zentralheizung Gas
- Charmante Aufenthaltsorte im Freien: Garten, Veranda, Balkon, Terrasse
- Einzelgarage und Stellplatz
- Laufend renoviert und unterhalten





Adresse	Herdweg 96c 70193 Stuttgart
Zimmer	6
Wohnfläche	ca. 153 m ²
Kaufpreis	1.350.000 EUR
Haustyp	Villa
Grundstücksfläche	ca. 482,00 m ²
Nutzfläche	ca. 63,00 m ²
Etagenanzahl	2
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Gäste-WC	1
Keller	ja
Objektzustand	gepflegt
Denkmalschutzobjekt	ja
Baujahr	1903
Qualität der Ausstattung	gehoben
Letzte Modernisierung	2010
Heizungsart	Zentralheizung

Bezugsfrei	ab Juli 2016
Anzahl Garage	1
Anzahl Stellplatz	1
Provision für Käufer	4,76 % incl. MwSt.