

Zwei Apartmenthäuser in Zuffenhausen



Sie haben Interesse an einer 1-Zimmer bzw. 2-Zimmer-Wohnung, eventuell auch gleich mit einem Büro im selben Gebäude und das in einer sehr attraktiven Lage in Stuttgart Zuffenhausen? Dann haben Sie das richtige Expose in der Hand.

Ich freue mich, Sie begrüßen zu dürfen. Wir von AMK sind am Immobilienmarkt in Stuttgart erfolgreich tätig und bieten moderne Neubau-Wohnungen und -Häuser in attraktiven Lagen zum Verkauf an. Durch eine gründliche Analyse des aktuellen Immobilienmarkts garantieren wir einen angemessenen, realistischen und fairen Preis.

Zum Verkauf stehen für Sie sehr attraktive neun 1-Zimmer-Wohnungen, drei 2-Zimmer-Wohnungen und ein Büro verteilt auf zwei Apartmenthäuser zur Verfügung. Der Baubeginn ist im Februar 2020. Die Fertigstellung erfolgt im Sommer 2022.

Die angebotenen Wohnungen eignen sich zur Eigennutzung oder aufgrund der günstigen Lage insbesondere auch als Kapitalanlage. Renommierte Unternehmen wie Porsche und Bosch befinden sich im näheren Umfeld der Wohneinheiten. Eine Vermietung an Mitarbeiter dieser Unternehmen ist möglich; insbesondere an Mitarbeiter, die für mehrere Jahre aus dem Ausland nach Zuffenhausen kommen, sind bereits möblierte Wohnungen in der Nähe des eigenen Arbeitsplatzes eine sehr wertvolle Gelegenheit.

Auf den folgenden Seiten finden Sie alle relevanten Informationen zu den Wohnungen und deren Lage und Umgebung.

Sie sind interessiert? Sie haben Fragen? Sie haben Ihre lang ersehnte Wohnung in diesem Expose gefunden? Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und nehmen uns sehr gerne Zeit für Sie.

Telefon: 07154 / 80 66 9 -29
Mail: info@amk-immobilien.de



K. Erdal
B.Sc. Wirtschaftsinformatik
Projektleiter

K. ERDAL

Überblick

Objektbeschreibung	S. 6
Lage & Umgebung	S. 8
In unmittelbarer Nähe	S. 10
Exklusiven Features	S. 12
Grundrisse Hohensteinstraße 37	S. 14
Grundrisse Hohensteinstraße 37/1	S. 30



Objektbeschreibung

Unsere Wohneinheiten befinden sich in Zuffenhausen in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße mit gutem nachbarschaftlichem Verhältnis. Die angebotenen Wohnungen sind in einem modernen Stil gebaut und besitzen einen durchdachten Grundriss.

Für beide Apartmenthäuser befinden sich im Außenbereich 12 überdachte Fahrradstellplätze. Eine Tiefgarage mit 12 Garagenplätzen unter dem Apartmenthaus Hohensteinstraße 37/1 ermöglicht Ihnen ein bequemes, geschütztes und zeitsparendes Parken. Ein behindertengerechter Parkplatz ist ebenfalls vorhanden. In unmittelbarer Nähe stehen öffentliche Stellplätze für

PKWs zur Verfügung. Im Untergeschoss ist ein gemeinsamer Technikraum vorhanden. Hier befinden sich auch die Abstellräume für jede Wohneinheit.

Der Baubeginn ist im Februar 2020. Die Fertigstellung erfolgt im Sommer 2022.

Apartmenthaus, Hohensteinstraße 37

Das Büro befindet sich im Erdgeschoss und besitzt eine Terrasse und zusätzlich eine Gartenfläche. Dieses Büro kann sowohl zum Arbeiten und zugleich zum Wohnen genutzt werden, da es aus zwei Zimmern besteht. Die drei

1-Zimmerwohnungen befinden sich im 1.Obergeschoss, die drei 2-Zimmer-Wohnungen im 2.Obergeschoss. Die 2-Zimmer-Wohnungen im 2.Obergeschoss sind Maisonette-Wohnungen. Der obere Bereich wird durch die in der Wohnung integrierte Treppe erreicht.

In diesem Apartmenthaus befindet sich ein Aufzug, der sie bequem zu ihrer Etage begleitet. Das Besondere an diesem Aufzug ist, dass es im 2.Obergeschoss, in dem sich die Maisonette-Wohnungen befinden, zwei Stationen vorhanden sind. Somit können Sie entscheiden, ob Sie im unteren oder dem oberen Bereich der Maisonette-Wohnung aus dem Aufzug aussteigen.

Weitere Angaben zur Wohnfläche und weiteren Ausstattungsmerkmalen finden Sie auf den folgenden Seiten.

Apartmenthaus, Hohensteinstraße 37/1

In jedem Geschoss befinden sich zwei 1-Zimmerwohnungen, die über eine gemeinsame Treppe erreichbar sind.

Weitere Angaben wie die Wohnfläche und weiteren Ausstattungsmerkmalen finden Sie in den folgenden Seiten.



Lage & Umgebung



Zuffenhausen gehört mit 38.000 Einwohnern zu den größten Stadtbezirken der Landeshauptstadt. Als Industriestandort ist Zuffenhausen für die ganze Stadt von enormer Bedeutung.

Besonders die Porsche AG sticht dabei heraus. Ebenfalls deutschlandweit bekannt ist das von dem Architekten Hans Scharoun erbaute Doppelhochhaus „Romeo und Julia“ im Stadtteil Rot. Es gilt als richtungweisend für die Nachkriegsarchitektur.

Besonders vorteilhaft ist, dass sich Ladengeschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Banken, Ärzte und vieles mehr gut zu erreichen sind. Mit der U-Bahn gelangen Sie zum Stuttgarter Hauptbahnhof und zur Stuttgarter Innenstadt innerhalb weniger Minuten.

Der einzige innerstädtische Waldhochseilgarten Stuttgart's, die Wilhelma, der Neckar, der Höhenpark Killesberg, der Aussichtspunkt Burgholzof sowie der Max-Eyth-See sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die nächste Autobahn befindet sich in ca. 7 km Entfernung.

In unmittelbarer Nähe

Eine hervorragende Lage ist für uns das A und O. Dies heißt natürlich auch für Sie eine bequeme Umgebung. Alle aufgelisteten Standorte von Einkaufsmöglichkeiten über Schulen, Kindergärten und weiterem befinden sich in unmittelbarer Entfernung innerhalb 1km.

- **Einkaufen**
- **Bildung**
- **Ärzte**
- **ÖVP**
- **Sonstiges**



			
Robert Bosch Schule	2 min	1 min	130m
Hohenstein Schule	2 min	1 min	130m
Zuffenhausen Bahnhof	4 min	2 min	300m
REWE	4 min	2 min	300m
Stadtteilbibliothek	4 min	2 min	300m
Zahnarzt Dr. Feeser	4 min	1 min	350m
U-Bahn Haltestelle Hohensteinstraße	4 min	1 min	350m
Fahrschule Rössler	6 min	2 min	400m
Alnatura	6 min	2 min	500m
JET Tankstelle	7 min	2 min	550m
Europcar	7 min	2 min	550m
Dehner Garten-Center	7 min	2 min	550m
Jacques Wein-Depot	6 min	3 min	550m
dm Drogerie Markt	8 min	2 min	600m
Ärztehaus Zuffenhausen	7 min	2 min	600m
Apotheke	7 min	3 min	600m
Rathaus Zuffenhausen	8 min	3 min	700m
Rosenschule	9 min	5 min	750m
Rossmann Drogeriemarkt	9 min	3 min	800m
Evangelischer Kindergarten	9 min	4 min	800m
Hallenbad Zuffenhausen	12 min	5 min	1000 m
Aldi	14 min	3 min	1100 m
Edeka	14 min	3 min	1100 m
McFIT Fitnessstudio	14 min	4 min	1100 m
McDonald's	12 min	4 min	1100 m
Clever fit	15 min	4 min	1200 m
Freibad Zuffenhausen	22 min	5 min	1700 m
Lidl	20 min	5 min	1700 m
Porsche Museum	24 min	5 min	2000 m
Robert Bosch Krankenhaus	34 min	8 min	2500 m

Unsere exklusiven Features

Hier finden Sie unseren exklusiven Features, die die Wohnungen für Sie bieten noch einmal im Überblick

Bodenheizung

Unsere moderne Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme und ausgeglichene Wärme über die gesamten Räumlichkeiten. Durch die ausgeglichene Erwärmung der Räumlichkeiten kann sich jeder wohl fühlen. Zudem sind unsere Bodenheizungen Energieeffizient und Stromsparend.

Maisonette

Die Maisonette-Wohnung ist geräumig und bietet neben der zusätzlichen Abstellfläche auch ein atemberaubendes Empore. Hierdurch entstehen hohe Decken, die für die Gestaltung eines Raumes sehr von Vorteil sind.

Parkett - und Fließböden

Das über die Fußbodenheizung gelegte qualitative Parkett sorgt nicht nur für eine schöne Optik, sie sorgt auch für eine gleichmäßige Wärmeverteilung mit hoher Effizienz. Die im Bad und WC vorhandenen Fliesen sind im modernen Stil und setzen die Räumlichkeiten gut in Szene.

Tiefgarage

Nutzen Sie als Frühbucher die Möglichkeit eines der zwölf verfügbaren Tiefgaragen-Stellplätze zu erwerben. Hier ist Ihr Auto vor Witterungen geschützt oder Ihr Motorrad kann überwintern.

Bodentiefe Fenster

Durch den Einsatz bodentiefer Fenster werden die Räumlichkeiten durch die große Fensterfläche optimal durchleuchtet. Hierzu sehen bodentiefe Fenster nicht nur optisch gut und modern aus, sie sorgen auch für ein Lichtdurchflutetes Wohnambiente für Sie und Ihre Familie.

Bad

Bei den Duschen, setzen wir auf hochwertige Qualität und ein gutes Ambiente. Durch das moderne Design und die Fliesen entsteht so eine angenehme Atmosphäre.

Keller

Jeder Wohneinheit steht eines der großen Keller zur Verfügung. Diese kann für die Lagerung von Gegenständen dienen oder als kleine eigene Werkstatt.

Personenaufzug

Ob beim Einzug der Möbel oder dem wöchentlichen Einkauf, Ihr zukünftiger Personenaufzug ist Ihnen in jeder Hinsicht ein wichtiger Helfer. Besonders als Rollstuhlfahrer werden Sie sich erfreuen, problemlos in alle Stockwerke zu gelangen.

Garten

Nutzen Sie den eigenen kleinen Garten um Ihre Träume zu verwirklichen. Aufgrund der idealen Ausrichtung der Grünfläche haben Sie ausreichend Gestaltungsspielraum.

Terrasse

Genießen Sie aufgrund der Ausrichtung des Hauses, den Sonnenuntergang auf der vorhandenen Terrasse.

Hohensteinstraße 37



Eckdaten

Dachform:

Satteldach

Zu verkaufen

Drei 1-Zimmer-Wohnungen
Drei 2-Zimmer-Wohnungen (Maisonette),
Ein Zwei-Zimmer-Büro

Etagen:

Untergeschoss (Tiefgarage),
Erdgeschoss,
1. Obergeschoss,
2. Obergeschoss,
Dachgeschoss

Aufzug:

vorhanden

Stellplätze:

Tiefgarage für Auto und
Fahrradstellplätze vorhanden

Abstellraum:

im Untergeschoss, teilweise auch in
den Wohnungen

Verfügbar ab:

Fertigstellung im Sommer 2022

Zustand:

Neubau

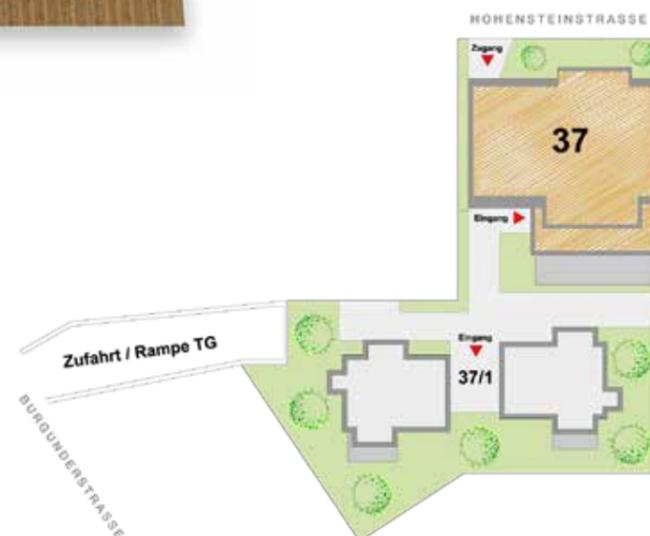
Gewerbeeinheit - 01

Erdgeschoss



Flächenberechnung

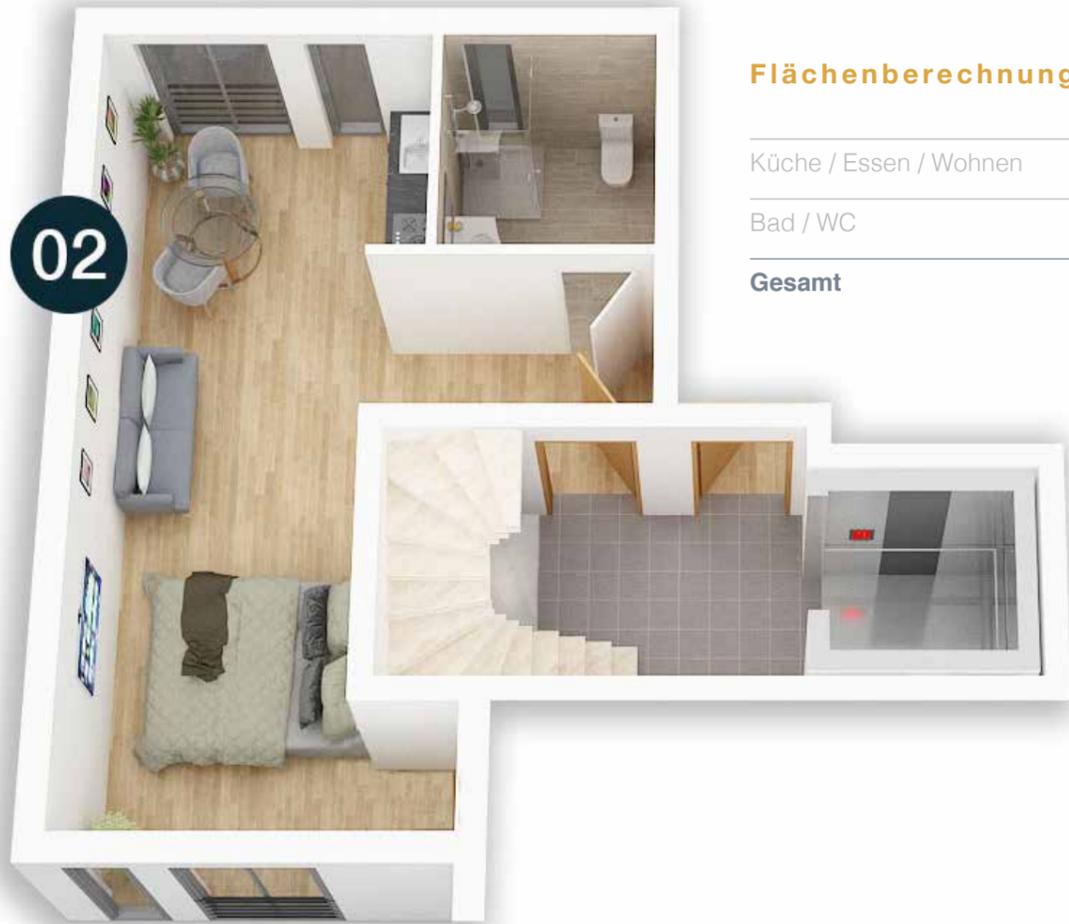
Büro 1	41,45 m ²
Büro 2	22,09 m ²
Eingang	2,88 m ²
Flur	3,72 m ²
Terrasse	15,58 m ²
WC-D	2,57 m ²
WC-H	2,57 m ²
Gesamt	83,07 m²



Unverbindliche Illustration

Apartment - 02

1. Obergeschoss

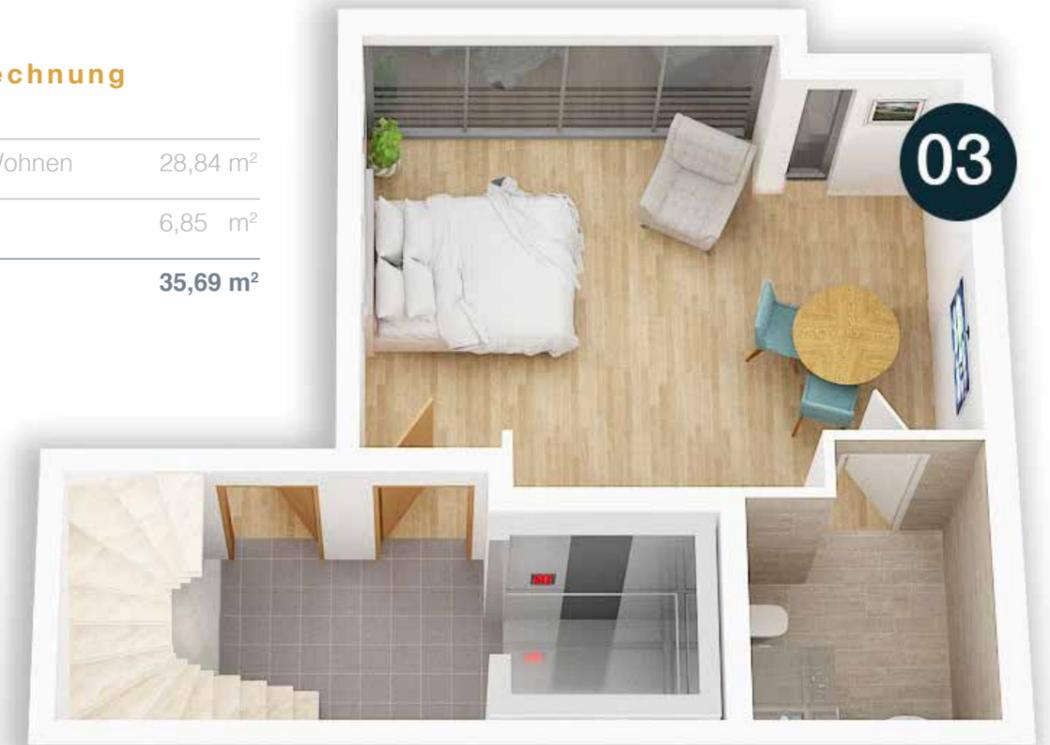


Flächenberechnung

Küche / Essen / Wohnen	28,48 m ²
Bad / WC	6,01 m ²
Gesamt	34,49 m²

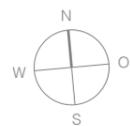
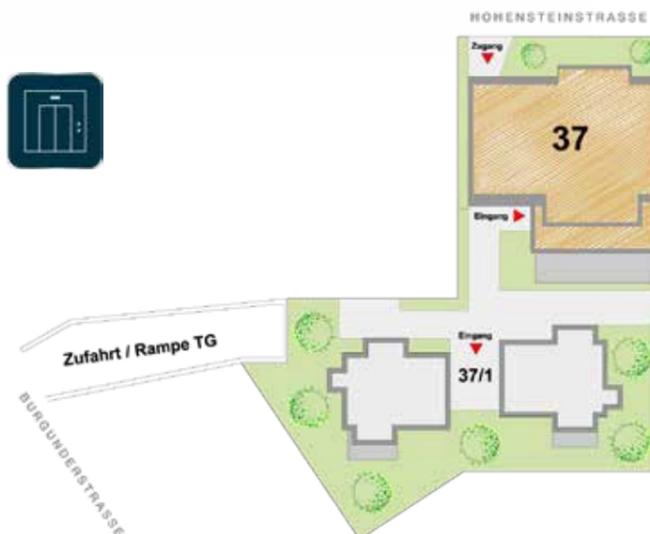
Apartment - 03

1. Obergeschoss

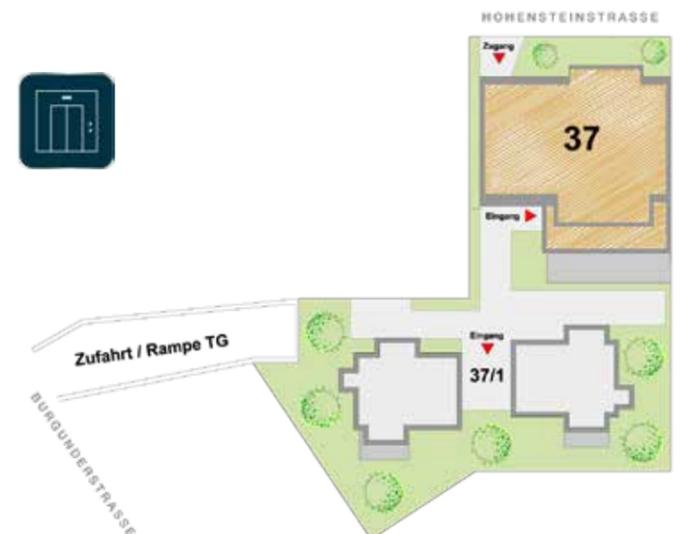


Flächenberechnung

Küche / Essen / Wohnen	28,84 m ²
Bad / WC	6,85 m ²
Gesamt	35,69 m²



Unverbindliche Illustration



Unverbindliche Illustration

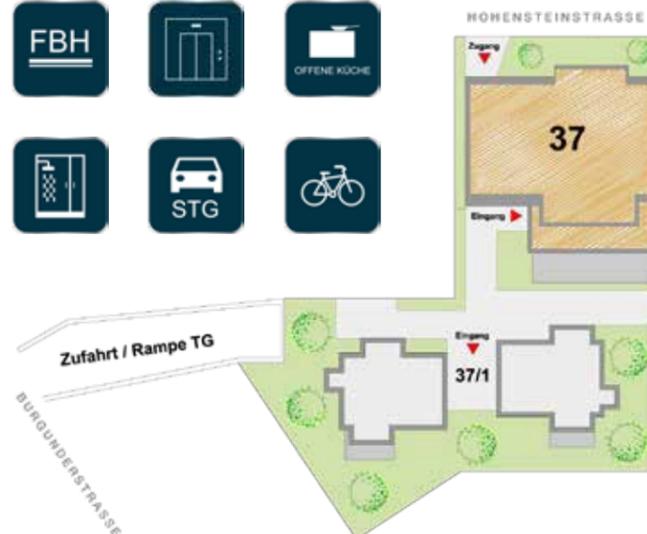
Apartment - 04

1. Obergeschoss



Flächenberechnung

Küche / Essen / Wohnen	28,08 m ²
Bad / WC	5,95 m ²
Gesamt	34,03 m²

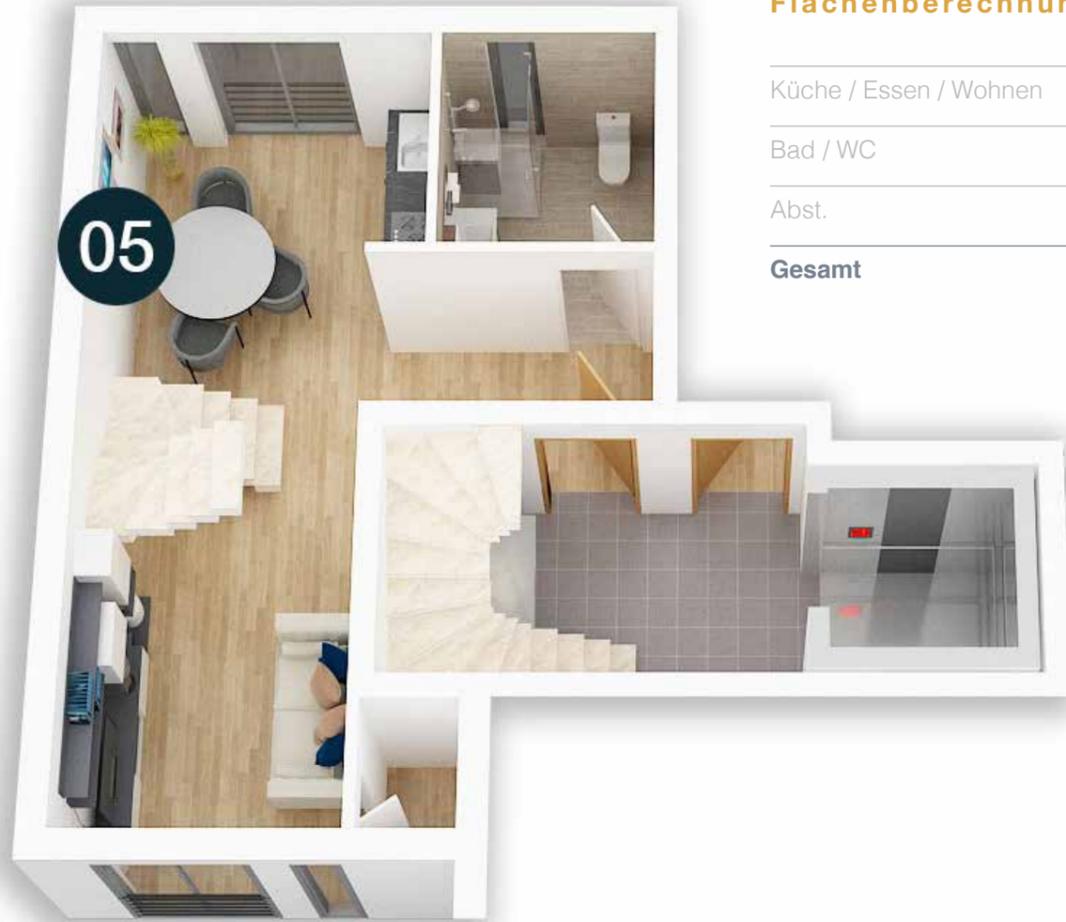


Unverbindliche Illustration



Apartment - 05

2. Obergeschoss



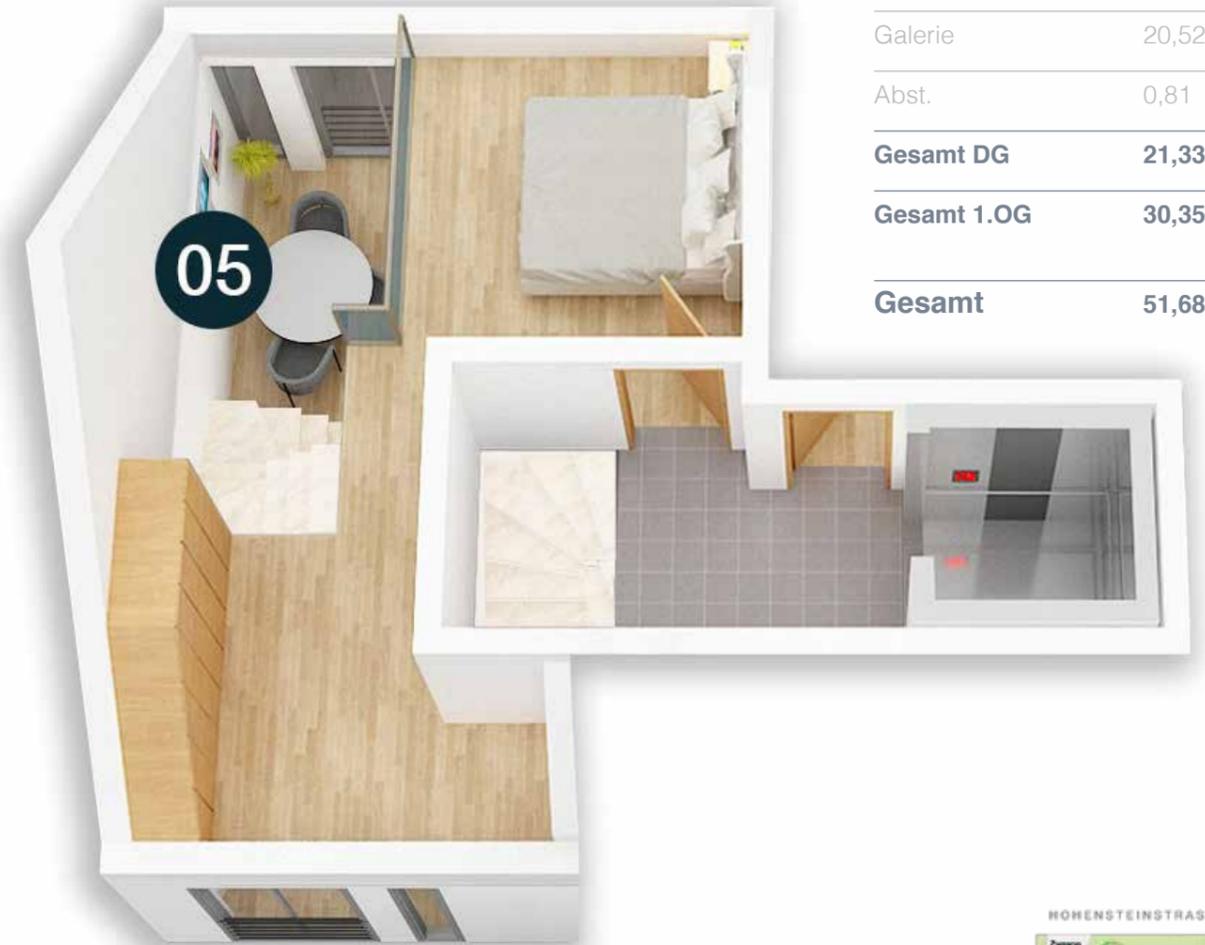
Flächenberechnung

Küche / Essen / Wohnen	23,47 m ²
Bad / WC	5,60 m ²
Abst.	1,28 m ²
Gesamt	30,35 m²



Apartment - 05

Dachgeschoss

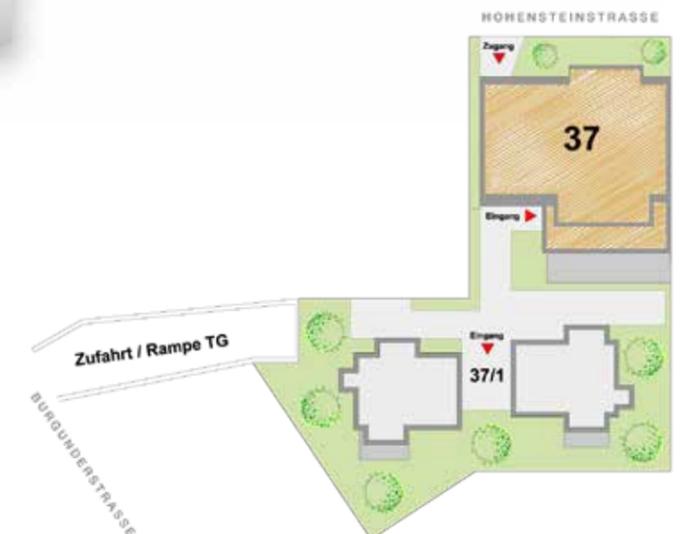


Flächenberechnung

Galerie	20,52 m ²
Abst.	0,81 m ²
Gesamt DG	21,33 m²
Gesamt 1.OG	30,35 m²
Gesamt	51,68 m²



Unverbindliche Illustration



Apartment - 06

2. Obergeschoss



Flächenberechnung

Küche / Essen / Wohnen	27,40 m ²
Bad / WC	4,51 m ²
Gesamt	31,91 m²



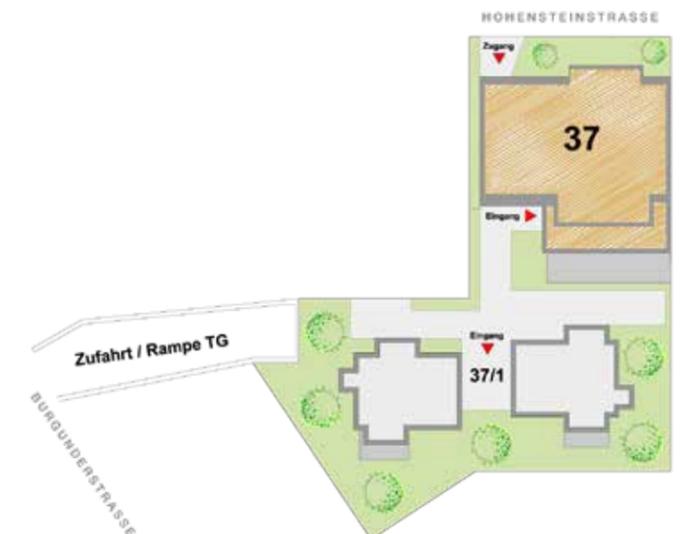
Apartment - 06

Dachgeschoss



Flächenberechnung

Empore	27,71 m ²
Gesamt	27,71 m²
Gesamt 1.OG	31,91 m²
Gesamt	59,62 m²



Apartment - 07

2. Obergeschoss



Flächenberechnung

Küche / Essen / Wohnen	24,78 m ²
Bad / WC	5,60 m ²
Gesamt	30,38 m²



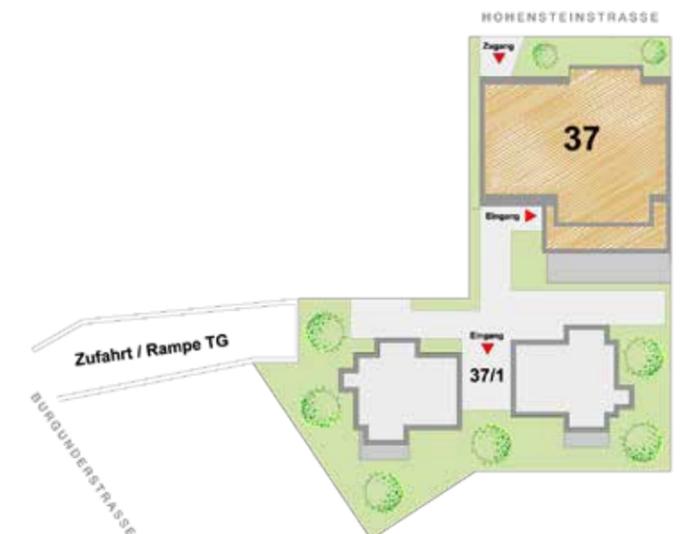
Apartment - 07

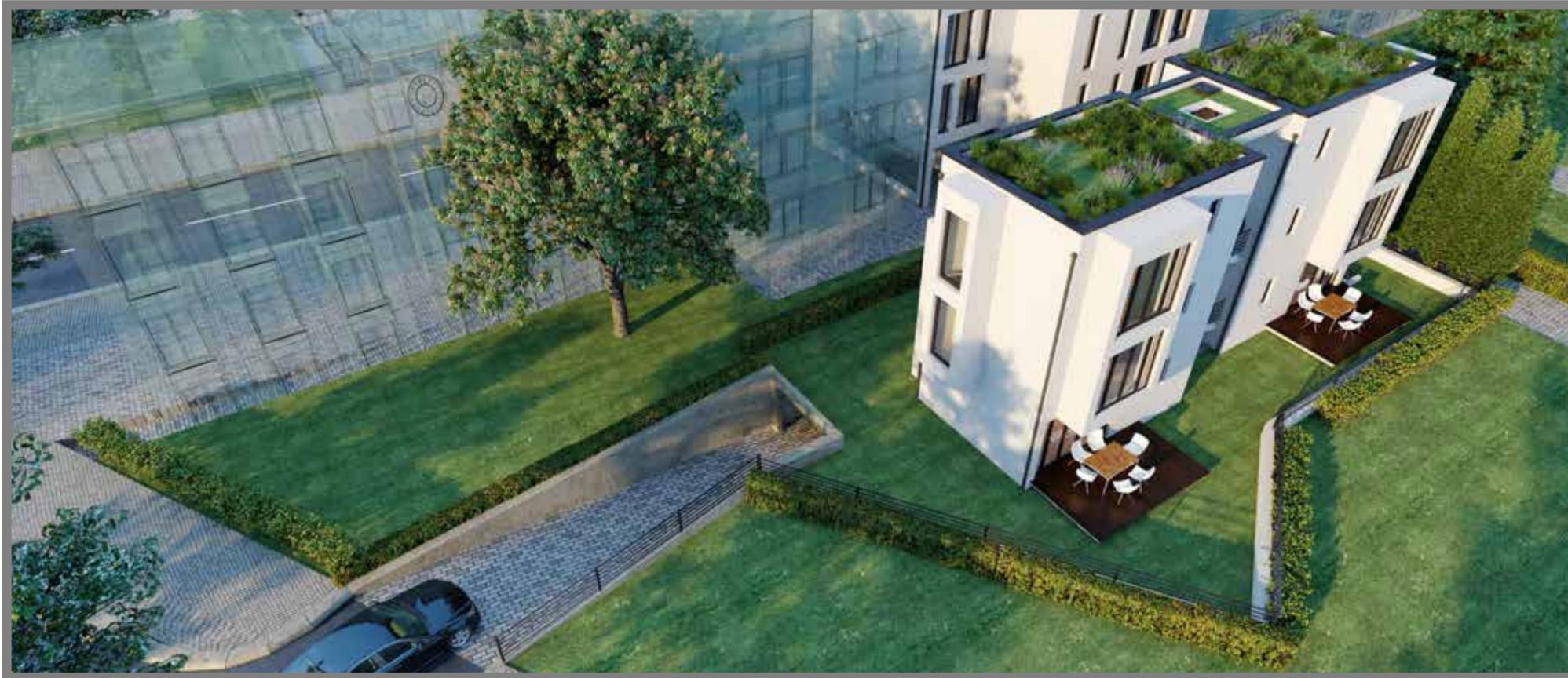
Dachgeschoss



Flächenberechnung

Empore	27,71 m ²
Terrasse	11,26 m ²
Gesamt	18,99 m²
Gesamt 1.OG	30,38 m²
Gesamt	49,37 m²





Eckdaten

Dachform:

Flachdach

Zu verkaufen

Sechs 1-Zimmer-Wohnungen

Etagen:

Untergeschoss (Tiefgarage),
Erdgeschoss,
1. Obergeschoss,
2. Obergeschoss,

Aufzug:

nicht vorhanden

Stellplätze:

Tiefgarage für Auto und
Fahrradstellplätze vorhanden

Abstellraum:

im Untergeschoss

Verfügbar ab:

Fertigstellung im Sommer 2022

Zustand:

Neubau



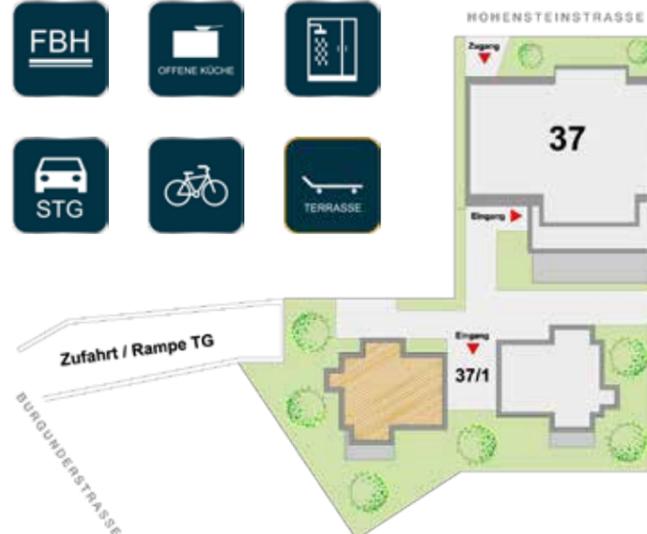
Apartment - 08

Erdgeschoss



Flächenberechnung

Küche / Essen / Wohnen	25,35 m ²
Bad / WC	5,92 m ²
Terrasse	5,78 m ²
Gesamt	34,26 m²



Unverbindliche Illustration

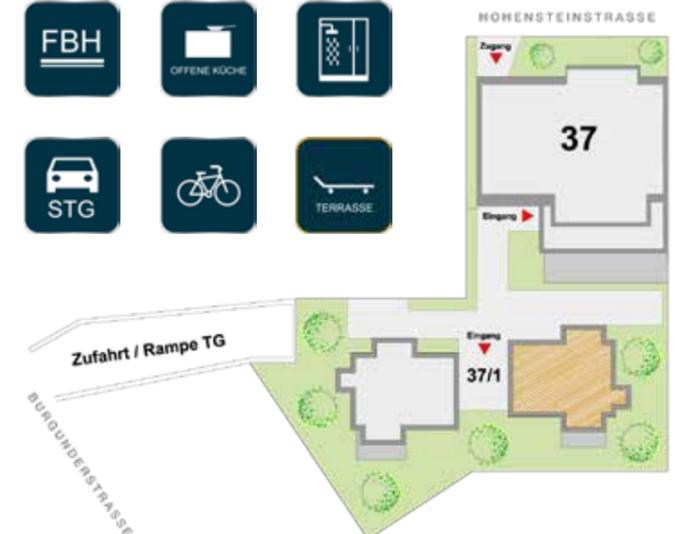
Apartment - 09

Erdgeschoss



Flächenberechnung

Küche / Essen / Wohnen	25,35 m ²
Bad / WC	5,92 m ²
Terrasse	5,96 m ²
Gesamt	34,25 m²



Unverbindliche Illustration

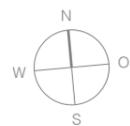
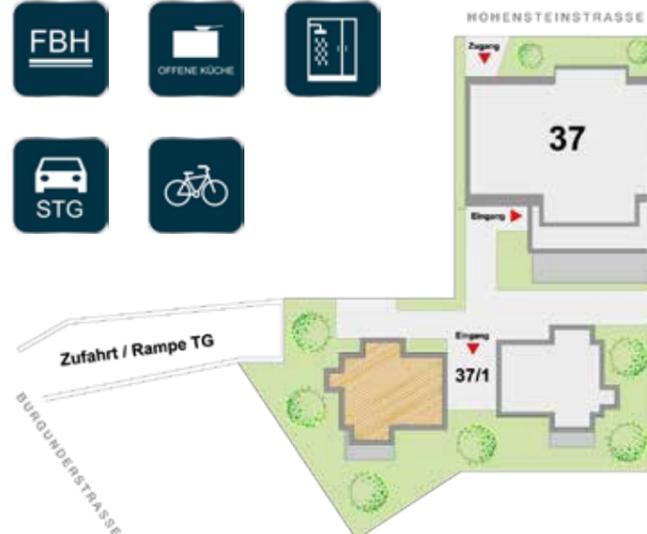
Apartment - 10

1. Obergeschoss



Flächenberechnung

Küche / Essen / Wohnen	29,64 m ²
Bad / WC	4,96 m ²
Gesamt	34,60 m²



Unverbindliche Illustration

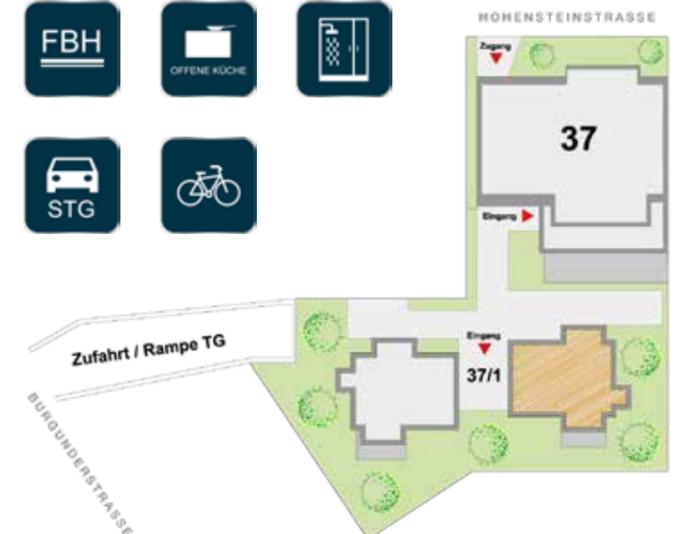
Apartment - 11

1. Obergeschoss



Flächenberechnung

Küche / Essen / Wohnen	29,64 m ²
Bad / WC	4,96 m ²
Gesamt	34,60 m²



Unverbindliche Illustration

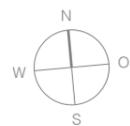
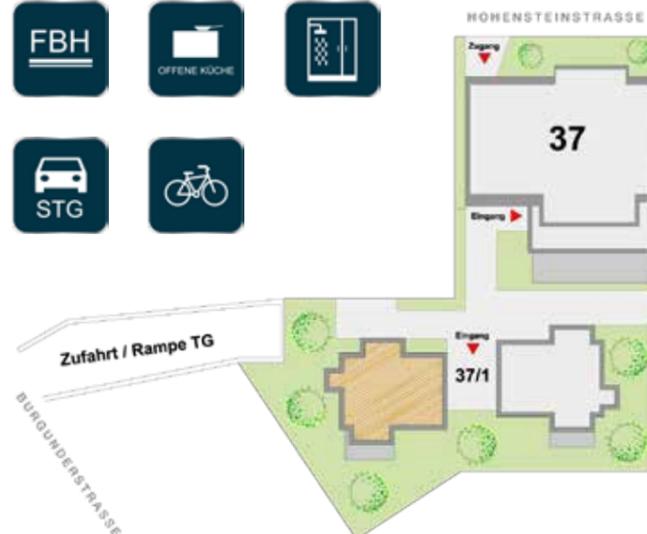
Apartment - 12

2. Obergeschoss



Flächenberechnung

Küche / Essen / Wohnen	27,22 m ²
Bad / WC	4,71 m ²
Gesamt	31,93 m²



Unverbindliche Illustration

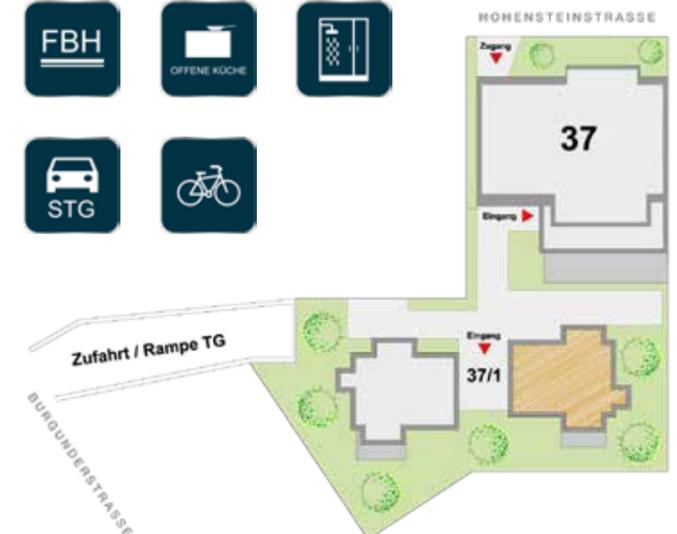
Apartment - 13

2. Obergeschoss



Flächenberechnung

Küche / Essen / Wohnen	27,22 m ²
Bad / WC	4,45 m ²
Gesamt	31,67 m²



Unverbindliche Illustration

Tiefgarage

Untergeschoss



Erklärung der Piktogramme

Zielgruppe



Geeignet für Singles



Geeignet für Paare



Geeignet für 50+

Allgemein



Aufzug im Treppenhaus



Stellplatz in der Tiefgarage



Fahrradstellplatz

Highlights der Wohnung



Fußbodenheizung



Terrasse



Abstellkammer



Offene Küche



Gäste WC



Dusche



Maisonette Wohnung



Büro



AMK

— IMMOBILIEN GMBH —



Und weiter?

Sichern Sie sich Ihren Platz und kontaktieren Sie uns unverzüglich. Wir begleiten Sie gerne von der ersten Beratung bis zur Realisierung Ihrer individuellen Wünsche.

Kontakt Daten

AMK - Immobilien GmbH

Friedenstraße 22

70806 Kornwestheim

Tel: +49 7154 - 80 66 9 - 29

Mobil: +49 152 - 31 94 27 40

info@amk-immobilien.de

www.amk-immobilien.de

Haftungsausschluss:

Die in diesem Exposé aufgeführten Visualisierungen, Illustrationen, Fotos der Innenräume und dessen Einrichtungsgegenstände sind unverbindlich und nicht bindend. Der Inhalt entspricht dem Planungsstand des Bauvorhabens im Februar 2021. Für die Richtigkeit des Inhalts und dessen Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.