

EXKLUSIVE IMMOBILIEN IN DER REGION

Stuttgart und die Region sind beliebt. Wohngegenden wie der Killesberg, die Gänsheide oder Degerloch gehören zu den begehrtesten Plätzen. Doch wer mit Anspruch leben will, muss mitunter tief in die Tasche greifen und auch Glück haben.



Foto: Wilhelm Mierendorf

Wohnen mit dem gewissen Extra mehr

Wohnen. Luxuriöses Penthouse, großzügige Stadtvilla oder Eigentumswohnung in bester Lage – die Möglichkeiten, mit Anspruch zu leben, sind vielfältig. Vorausgesetzt, das Portemonnaie lässt es zu.

Zwei Kriterien sind für Gerd Hansen, Geschäftsführer von Archy Nova Projektentwicklung, ausschlaggebend, die eine Immobilie zum Luxusdomizil machen: zum einen die erstklassige Lage, entweder mit toller Aussicht oder in Naturnähe wie am Stuttgarter Killesberg, an der Gänsheide oder im Baugebiet Geiger. Zum anderen edelste Materialien wie Natursteine (Marmor, Granit), durchgestylte Sanitäreinrichtungen oder innovative Techniken wie eine Absorptionskältemaschine für die Klimatisierung. Die Kunden achten aber auch auf den ökologischen Aspekt, so Hansen.

Neubauten seien sehr gefragt. Mit ihnen ließen sich Wünsche wie lichtdurchflutete Räume, großzügige Fensterflächen und zentralsteuerbare Haustechnik verwirklichen. Bei Altbauten sei das wegen statischer Vorgaben nicht immer möglich. Aber auch dafür gebe es Liebhaber. Aufgrund der hohen Grundstückspreise in Stuttgart und der Re-

gion gebe es aber weniger Kundschaft für frei stehende Häuser. Privatleute könnten sich Baugrundstücke fast nicht mehr leisten, daher gehe der Trend in Richtung Eigentumswohnung. Die meisten seiner Kunden sind zwischen 50 und 65 Jahre alt und denken schon in Richtung Alter. „Viele geben altersbedingt ihre Villa zugunsten einer Geschosswohnung auf, in der sie barrierefrei, bequem und umsorgt leben können.“

Die Klientel des Bankhauses Ellwanger & Geiger bewegt sich altersgemäß zwischen 30 und 40 Jahren. Da spielt der Gedanke ans Alter noch keine Rolle. Der Nachwuchs steht im Mittelpunkt. Von Opa oder den Schwiegereltern gibt es häufig eine Finanzspritze zum Eigenheim dazu. Deshalb werden in erster Linie frei stehende, familienge-rechte Häuser mit vier bis fünf Ar großen Grundstücken bevorzugt, wo die Kinder draußen spielen können. Aber auch hier ist die Umgebung ausschlaggebend für die Ex-

klusivität. „Die Kunden wünschen sich eine gute Infrastruktur, in der das Kind auch mal alleine losziehen kann, viel Grün ringsum und die Nähe zum Stadtzentrum“, erklärt Friedwilt Böhm von Ellwanger & Geiger. „Etwas in Sillenbuch, Riedenberg oder Degerloch zu finden, davon träumen unsere Kunden.“ Die Premiumlagen wie Killesberg und Gänsheide kann nur der kleinste Teil seiner Interessenten bezahlen.

IN DER REGION WIRD ES GÜNSTIGER

Geht die Wohnungssuche in Richtung Region beispielsweise auf die Filder, werden Grundstückspreise und Domizile günstiger. Generell spielen auch Ausstattung und Platzangebot einer Immobilie eine wichtige Rolle. Ist die Haustechnik auf dem neuesten Stand, kommen Altbauten ebenfalls in die engere Wahl. Hauptsache, die Bausubstanz ist in gutem Zustand, und das Objekt hat Charme. Ansonsten könne es sein, dass eine Immobilie nur wegen des Grundstücks gekauft und anschließend zugunsten eines

Neubaus abgerissen werde, betont Böhm. „Wenn allerdings das Baurecht einen Abriss verhindert, dann entsteht neben einer schönen, alten Villa ein Mehrfamilienhaus.“

Thilo Presse, Inhaber von Engel & Völkers, Gebiet Stuttgart-Nord, weiß, dass neu geplante Mehrfamilienhäuser oft auf dem Papier schon verkauft sind. „Der Wohnungsmarkt ist eng. Es wird einfach zu wenig gebaut, selbst im hochpreisigen Segment“, ist er überzeugt. Ältere, gut erhaltene Objekte bietet er automatisch seinen Bestandskunden an. Obwohl nach seinem Empfinden Feuerbach als Top-Wohngebiet verkannt wird, „hier kriegt man alles bis auf den Breuninger“, ist selbst dort ein Haus zu finden wie „ein Sechser im Lotto“. Doch bei Insidern, in erster Linie Porsche- und Daimler-Mitarbeitern, sei diese Ecke von Stuttgart begehrt. Ebenfalls hoch im Kurs stehe Weilimdorf. Hier sieht die Situation aber genauso aus. Daher werden sich Randlagen wie Zuffenhausen, Stammheim und Zahrenhausen in Zukunft positiv entwickeln, vermutet der Fachmann. Dort könne sich die klassische Vier-Personen-Familie noch ein Haus zwischen 350 000 und 450 000 Euro leisten. Kollege Stephan-Andreas Philipp,

zuständig für Stuttgart-Mitte und -West sowie Degerloch, fügt hinzu, dass besonders großzügige, familiengerechte Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser im Lehen- und Heusteigviertel sowie im Westen beliebt sind. Sind finanziell keine Grenzen gesetzt, dürfen es auch die Höhenlagen wie Killesberg, Bopser, Degerloch und Sillenbuch sein. „Alles, wo man schön ruhig, grün, stadtnah und gerne auch mit eigener Infrastruktur wohnen kann.“

Exklusive Immobilien findet man gelegentlich auch im Internet. Allerdings könne nur ein Makler beurteilen, ob ein Objekt für den Kunden infrage kommt oder ob es seinen Preis wert ist. Gelangt ein exklusives Objekt auf den Markt, wird es in der Regel sowieso meistens von Immobilienprofis betreut, meint Hansen. *Corinna Wiessler*

» impressum

Redaktion: STZW Sonderthemen
Ingo Dalcolmo
Anzeigen: Marc Becker (verantwortl.)

Einladung zur offenen Besichtigung

Ihr Spezialist für Wohnimmobilien

- Verkauf
- Vermietung
- Kapitalanlagen

kufner immobilien

Lenzhalde 20
70192 Stuttgart
Telefon 0711 540 99 25
www.kufnerimmobilien.de

view
erstklassig wohnen

ROHBAU-BESICHTIGUNG SONNTAG 14.-15. UHR

DIE 'WOHL EXKLUSIVSTEN WOHNUNGEN IN STUTTGART. MEHR AUSSICHT GEHT NICHT.

Der Rohbau von **view** ist begehbar! Überzeugen Sie sich jetzt von der einzigartigen Aussicht aus allen Wohnungen, und gestalten Sie mit uns Ihren Traumgrundriss. **view** bietet Premiumausstattung wie rahmenlose, raumhohe Verglasungen, offenen Kamin, Sauna, ein Low-Energy Concept, u. v. m. Noch verfügbare Einheiten: 222 m² mit 5 ZL, KP 1.380.000 € - 270 m² mit 7 ZL, KP 1.690.000 € - Penthouse „Mehlsbergspitze“ mit Rundumsicht, 250 m² und 5 ZL, KP 2.250.000 €

Besuchen Sie uns am So. den 23.03. zwischen 14 und 15 Uhr zur offenen Besichtigung in der Sommerstr. 20.

www.view-stuttgart.de / ARCHY NOVA Projektentwicklung GmbH T. 0711.120 469 00

Wohnen mit Service. **Wann und Wo?**

Sie sind herzlich zu unserer offenen Besichtigung eingeladen. Schauen Sie vorbei, wir möchten gemeinsam mit Ihnen bereits ausgebaute sowie Rohbauwohnungen besichtigen. Wir bieten Ihnen dabei Expertenrat und tiefgehende Informationen zu dem innovativen Wohnkonzept. Sie ziehen ein. Wir bieten den Service.

Termin: Freitag, 28.03.2014, 13-16 Uhr

Ort: Lion-Feuchtwangener-Allee 100 - 106, 75175 Pforzheim

Für mehr Informationen besuchen Sie:
www.servicewohnen-pforzheim.de

STADTBAU GMBH PFORZHEIM tiergarten

TRAUMVILLA

71546 ASPACH, zentral gelegen zwischen S.LB.HN.WN. Aus allen Richtungen gut erreichbar. Ausgestattet mit allem, was das Herz begehrt. Komfort auf höchstem Niveau. Kurzfristig frei. Ansehen lohnt sich. Garantiert.

Kaufpreis € 1,6 Mio.

BONUM
Der Häuser-Makler

Info 07191 / 9078-0 oder im Internet unter www.bonum-immobilien.de

Reichweite: XXL.
www.stzw.de

BOPSER | STEINKOPFSTRASSE 6 LUX av enen

TOP IMMOBILIE IN HALBHÖHENLAGE

- „Betulia“: Maisonette-Wohnung im Erdgeschoss, 212 m², 1.158.300 €
- „Cypress“: Dachgeschosswohnung, 228 m², 1.553.800 €

Genießen Sie die traumhafte Lage zwischen südlicher Stuttgarter City und angrenzendem Bopser-Waldgebiet. Das freistehende Mehrfamilienhaus zeichnet sich aus durch moderne Architektur, großzügige Glasfronten und Blick auf die Stuttgarter City.

luxbyebner.de

MACHEN SIE KEINE KOMPROMISSE...

...beim Verkauf Ihres wertvollen Eigentums. Als Ihr erfolgreicher Partner sind wir ständig auf der Suche nach Grundstücken, Wohnungen und Häusern im Großraum Stuttgart. Als Verkäufer und Vermierter profitieren Sie von der Lechler Leistungsgarantie. Informieren Sie sich!

Diesen Monat verkauft: Villa in Halbhöhenlage

LECHLER 0711/769 656-10
IMMOBILIEN www.lechler-immobilien.de

IM VERKAUFSBÜRO STUTTGART
Freiligrathstraße 8
70372 Stuttgart

Hier könnte Ihre Anzeige stehen.
www.stzw.de