

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

**Lichtdurchflutete, großzügige, ruhige 4-5 Zimmer  
Wohnung in netter Umgebung - von privat**



Objekt-Nr. **OM-223332**

### Wohnung

Vermietung: **1.650 € + NK**

Ansprechpartner:  
I. Fritz  
Mobil: 0176 55347266

Heimerdingerweg 27  
70499 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	4,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	114,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	175 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die moderne, sehr helle, ganztägig sonnendurchflutete und großzügig geschnittene 4-5 Zimmer Wohnung (114 m<sup>2</sup>) mit großem Südwestbalkon bietet Ihnen ein angenehmes Wohnen in freundlicher und netter Nachbarschaft!

Die Wohnung zeichnet sich insbesondere durch ihren tollen, offenen und sternförmigen Wohnungsschnitt, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, und eine schöne Ausstattung (neue moderne Einbauküche, offener Wohn-/Ess-/Dielenbereich, bodentiefe Fenster, edler warmer Doussieparkettboden, Fußbodenheizung, weiß gefließtes Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, WC und Badewanne, Gästebad mit Dusche und WC, energieeffiziente Bauweise) aus.

Im Mittelpunkt der Wohnung befindet sich der einladend große und offene Wohn-/Essbereich.

Über das Wohnzimmer und die angrenzenden zwei gleichgeschnittenen Zimmer gelangt man auf den 23 m<sup>2</sup> großen, teilüberdachten Südwestbalkon (davon anteilig angerechnete Wohnfläche von rund 8 m<sup>2</sup>), der die Wohnbereiche erweitert und den Bewohnern ganztägigen Sonnengenuss und viel Platz für Gartenmöbel und Grillvergnügen bietet.

Die geräumige Küche wird mit und neuer und hochwertiger Einbauküche (weiß Hochglanz mit großem Kühl-/Gefrierschrank, Spülmaschine, Herd, Backofen) ausgestattet.

In Erweiterung des offenen Wohn-/Essbereichs bietet die großzügige und durch bodentiefe Fenster sehr helle Wohndiele ergänzend weitere vielfältige Wohnraumnutzungsmöglichkeiten, so beispielsweise die mögliche Einrichtung von 1-2 Büroarbeitsplätzen oder einer Lese-, Spiel- oder auch Fitnessecke.

Im räumlich abgegrenztem Eingangsbereich des Flurs findet sich genug Platz für eine Garderobe oder einen großen Garderoben-/Haushaltsschrank.

Die Wohnung liegt im 1. OG einer gepflegten viergeschossigen Wohnanlage, die überwiegend von Eigentümern bewohnt wird.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, Keller sowie Gemeinschaftsräume (Fahrrad-, Trocken-, Waschraum), inbegriffen auch der Hausmeisterservice mit Haus- und Straßendienst.

## Ausstattung

- großzügige und helle Raumgestaltung mit bodentiefen Fenstern in den Wohnräumen
- neue und moderne sowie funktionale Einbauküche (weiß Hochglanz)
- schöner warmer Parkettboden
- toller großer Südwestbalkon mit Zugang aus 3 Wohnräumen
- helles Tageslichtbad mit zwei Waschtischen und Badewanne und Platz für Waschmaschine und Trockner
- Gäste-Bad mit Dusche und WC

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Eigentümergebietung ohne Provision!

Die Nutzungsgebühr für die moderne und funktional ausgestattete Küche beträgt 100€/Monat.

## Lage

Stuttgart Hausen liegt nordwestlich von Stuttgart im Dreieck von Stuttgart Weilimdorf und Gerlingen.

Umgeben von Feldern und in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet Fasanengarten mit Wald und Gärten bietet es einen hohen Freizeitwert sowie naturnahes und entspanntes Wohnen.

Die Wohngegend mit überwiegend Eigentumswohnungen und Reihenhäusern punktet durch gute Infrastruktur mit nahen Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergarten, Grund- und weiterführenden Schulen (u.a. Montessori Kindergarten und Grundschule), Ärzten und Vereinen.

Bedingt durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus, U-Bahn, S-Bahn) sowie Bundesstraße (B295) und Autobahn (A81/A8) sind Stuttgart Mitte als auch auswärtige Ziele bequem und schnell erreichbar.

Fußweg zur S-Bahnstation Weilimdorf ca. 7 Minuten.

Bushaltestelle (Fußweg ca. 1 Minute) mit schneller Verbindung zur U-Bahn Stuttgart Weilimdorf, Giebel, Gerlingen.

U-Bahn Anbindung in Planung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	765,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer #2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer #3



Esszimmer



Wohnzimmer mit Blick Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer mit Blick Wohnzimmer



Küche Fensteransicht

# Exposé - Galerie



Küche Wandansicht



Schlafzimmer



Kinderzimmer № 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer № 1



Bad



# Exposé - Galerie



Gästebad & WC #1



Gästebad & WC #2

# Exposé - Galerie



Flur Wohndiele #1



Flur Blick Eingang #2

# Exposé - Galerie



Flur mit Garderobe



Südbalkon #1

# Exposé - Galerie



Südbalkon #2



Südbalkon #3

# Exposé - Galerie



Balkon Ausblick



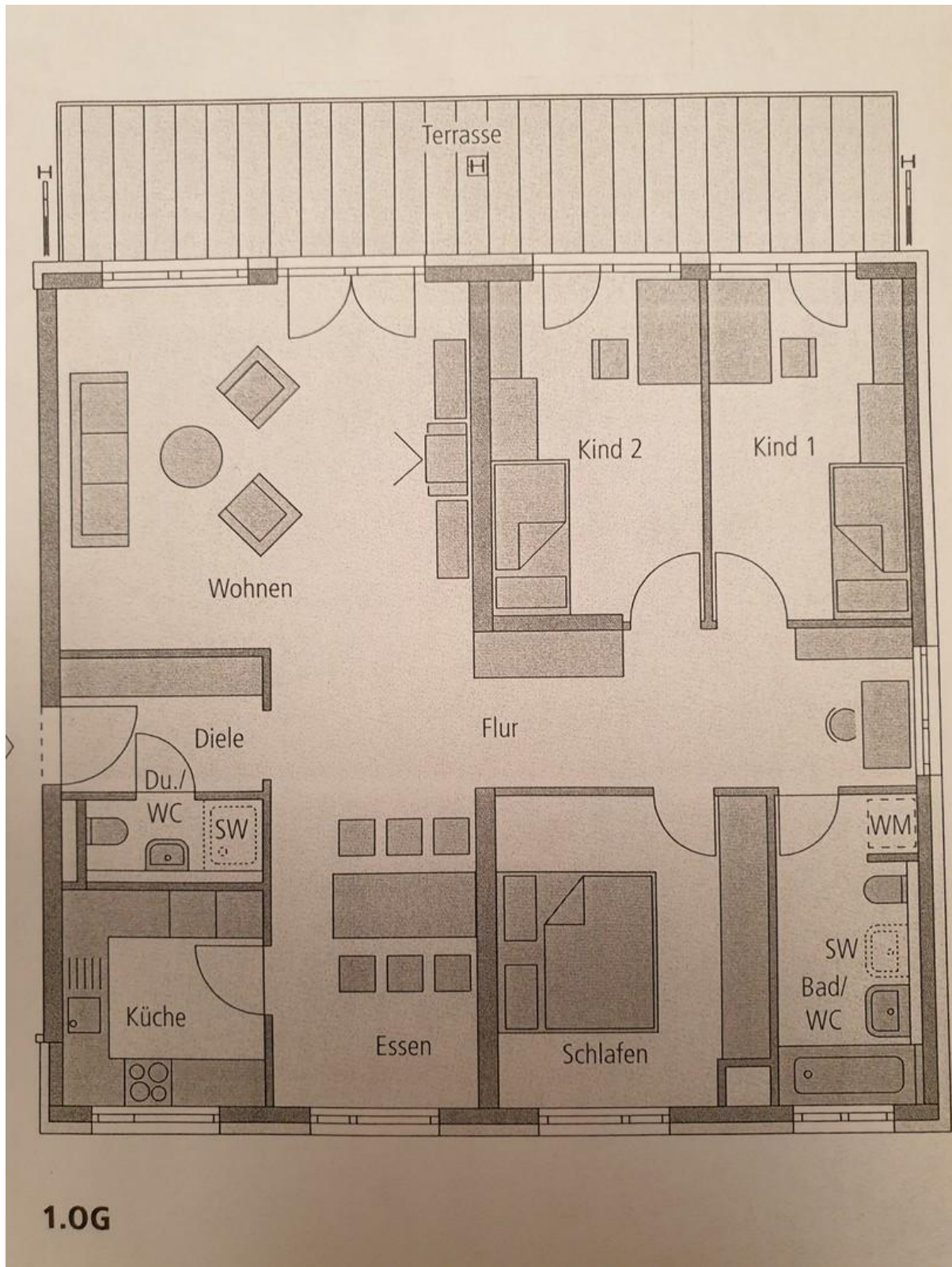
Haustür & Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss