

Exposé

Wohnung in Stuttgart

*****Schicke 3,5 ZW in ruhiger Halbhöhenlage mit Rundumblick*****



Objekt-Nr. **OM-226616**

Wohnung

Vermietung: **1.950 € + NK**

Mobil: 0157 78244450

70376 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1964	Mietsicherheit	5.850 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	129,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	145,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	320 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schöne helle Etagenwohnung mit großem überdachten Balkon in gepflegtem repräsentativem 4-Familien-Architektenhaus/Eckhaus mit ansprechender Fassade . Sie ist gut aufgeteilt, liegt im Wohngebiet Bad Cannstatt-Altenburg ruhig in einer Anliegerstrasse und in gut angebundener (U12), grüner Halbhöhenlage. Sie haben einen umfassenden Rundumblick über Stuttgart und ins Grüne.

Sie besticht durch ihren attraktiven Schnitt und großen Fenstern, dies ermöglicht großzügiges und zugleich ruhiges behagliches Wohnen in angenehmer Nachbarschaft und das Stadtzentrum ist gleichzeitig sehr gut zu erreichen.

Ausstattung

Die zur Vermietung kommende Wohnung in dem 1964 erbauten Haus wurde grundlegend 2022 modernisiert und hat die folgenden Details :

- sehr großer, eleganter und repräsentativer Eingangsbereich mit Zugang zu allen Räumen
- großzügiger und gut belichteter Wohn-/Essbereich nach Süden und Westen ausgerichtet und mit Fernblick, gute Raumaufteilung, den ganzen Tag Sonne
- Esszimmer/Arbeitszimmer schließt sich direkt an die Küche an
- moderner großer Küchenraum mit hochwertigen Einbauten und Geräten
- 2 Schlafzimmer/Arbeitszimmer/Hobby
- großer und überdachter Balkon (Südseite) mit Rundblick über Stuttgart und z.T. bis zur schwäbischen Alb, vom Wohnzimmer und von einem weiteren Schlaf-/Arbeitszimmer begehbar
- 2 moderne, hochwertige Marmor-Tageslicht-Bäder (Hauptbad, Gästebad) mit jeweils bodengleichen Walk-In- Duschen, Regenkopfbrausen, je einem WC und Waschtischen mit Unterschränken , moderne Badeinrichtung (Geberit,Hansa,Kermi, Burgbad,Design-Handtuchheizkörper,)hochwertiger Marmor
- neue, deutlich vergrößerte Gaubenfenster mit elektrischen Rollläden nach Westen
- SAT-TV
- Bodenbeläge: durchweg sehr hochwertiger Marmor oder hochwertiges Parkett, auch in der Küche und in den Bädern
- Großer Hobby-/Kellerraum (Wfl. 1/2)
- Öl-Brennwertheizung mit zentraler WW-Versorgung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Wohnung kann an maximal 4 Personen vermietet werden.

Die Kücheneinrichtung wird unentgeltlich überlassen.

Die Gesamtmiete beträgt inkl. NKVZ 2290 € (= Grundmiete 1950 € zzgl . NKVZ 340 €)

Lage

Sehr gute Infrastruktur, alle Schulen, Kindergärten, Geschäfte fußläufig zu erreichen im neuen Ortszentrum Römerkastell und im historischen Stadtkern von Bad Cannstatt,

Optimale fussläufige Verkehrsanbindungen in alle Richtungen:

ÖPNV: Haltestelle Züricher Straße (U12, 5 Min.300 m), Rosensteinbrücke (U14, 7 Min.), Glockenstraße/Mahle (U13, 5 Min.) Busverbindungen (52 und 56),

die beiden nahen S-Bahn-Stationen in Bad Cannstatt und am Nordbahnhof.Die U12 fährt zum Hauptbahnhof in 8 Minuten .

Anschluss an die B10/B14/B27 und an die BAB Heilbronn oder München in ca. 2 km Entfernung. Mit dem PKW und auch öffentlich sind Sie in der Stuttgarter-City in ca. 15 Min.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	171,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Renoviertes großes Bad



Renoviertes großes Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1, Balkon



Schlafzimmer 2 inkl. Duschbad

Exposé - Galerie



Renoviertes Duschbad



Renoviertes Duschbad



Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer und Küche



Großer Balkon

Exposé - Galerie



Ausblick zum Killesberg



Ausblick

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Hobby/Kellerraum



Exposé - Grundrisse

