

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### PROVISIONSFREI - Lichtdurchflutete Zwei-Etagen Wohnung in Stuttgart-Botnang



Objekt-Nr. OM-233237

#### Wohnung

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:  
Nele A.-Schwarz

70195 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1912	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	180 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere einzigartige 4,5-Zimmer-Wohnung in Stuttgart Botnang.

Die Wohnung besticht durch ihre extrem gute Raumaufteilung und den großzügig ausgebauten Dachboden.

Die gesamten Räumlichkeiten sind lichtdurchflutet und durch eine optimale Fensteraufteilung auch im Sommer gut belüftet.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines im Jahre 1913 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 4 Wohneinheiten.

Zu dem Objekt gehören zwei Kellerräume, welche jede Menge Stauraum für Fahrräder und Co bieten.

Die Wohnung ist noch bis Ende Februar 2025 befristet an ein sehr nettes, überaus unkompliziertes und zuverlässiges Pärchen mit Tochter vermietet.

Die Mieteinnahme beläuft sich auf 1.100€ kalt.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Küche, in welcher sich aktuell ein angeschlossener Essbereich befindet.

Dieser lädt zum verweilen und gemeinsamen Kochen ein.

Die Einbauküche inklusive aller aktuell bestehenden Geräte (Kühlschrank, Spülmaschine etc) ist im Kaufpreis mit inbegriffen.

Auf der unteren Etage der Wohnung befinden sich drei weitere, gut geschnittene Zimmer von ähnlicher Größe, welche durch den großzügigen Flur zu erreichen sind.

Das helle Badezimmer mit tollen Ausbaumöglichkeiten enthält neben dem WC und einer modernen, im Jahre 2018 eingebauten Bosch Therme, eine Badewanne und durchdachte Stauräume – diese lassen sich durch zugängliche Zwischenwände in jedem Zimmer der Wohnung finden, was für zusätzliche Lagermöglichkeiten sorgt.

Eine weitere Besonderheit der Wohnung ist der ausgebauter Dachboden, welcher über den Wohnungsflur über einen eigenen Treppenaufgang zu erreichen ist.

Dieser Raum lässt sich vielfältig verwenden, als ruhige Rückzugsoase in der Stadt, als Atelier oder gemütlichen Schlafbereich mit separater Büroecke.

Der Dachboden bietet spannende Möglichkeiten, die Wohnung zu einem einzigartigen Objekt umzugestalten, z. B. durch das Einziehen von Gauben oder des Umbaus zu einer Einblick freien Dachterrasse bzw. eines Teilausbaus zur Dachloggia.

Eventuelle Pläne zu einem Aus- oder Umbau könnten attraktiv gefördert werden und zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bieten, da das Objekt im Sanierungsgebiet „Botnang 1“ liegt.

In den kommenden Jahren ist die Renovierung/Sanierung des Hausdaches angedacht, in diesem Zuge ließe sich der Aus-/Umbau des DG's prima integrieren.

Ein Sanierungsfahrplan wurde 2023 bereits erstellt.

Das Hausgeld inkl. Hausverwaltungsgebühr beläuft sich auf derzeit 180,00 € im Monat.

Die Rücklagen der Hausgemeinschaft liegen im mittleren fünfstelligen Bereich (1/4 davon sind im Kaufpreis inkludiert).

Wir haben mit unserer kleinen Familie neue Wege eingeschlagen und wünschen uns nun für unsere Wohnung neue Eigentümer, welche das Kreative und Lebendige, aber auch das Ruhige und den Rückzug in diesem Heim und in Botnang selber genießen dürfen.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung und freuen uns, Ihnen zeitnah einen Besichtigungstermin anbieten zu dürfen.

## **Ausstattung**

- Laminatboden
- schnelles Internet über Kabel
- neue Gastherme (2018)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## **Lage**

Die Wohnung liegt in einer zentralen und doch ruhigen Lage von Stuttgart Botnang.

Alle wichtigen Geschäfte bzw. Dienstleister des täglichen Bedarfs liegen in der unmittelbaren Nähe und auch Schulen, Kindergärten und die nächstgelegene U-Bahnstation sind in unter 5 Minuten fußläufig gut zu erreichen.

Die Stuttgarter Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreicht, hier findet sich ein lebendiges Kultur- und Einkaufsangebot.

Doch auch naturverbundene Menschen kommen in der näheren Umgebung der Wohnung auf ihre Kosten, sei es das schöne Feuerbacher Tal, das Bärenschlössle oder der Höhenpark Killesberg – das Angebot ist vielfältig und groß.

Das Leben mit Kindern in Botnang ist ebenso bunt und von vielerlei Angeboten geprägt, wie beispielsweise der Jugendfarm, zwei Freibädern und jeder Menge tollen Spielplätzen und Betreuungsangeboten jeglicher Art.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	230,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Flur Eingang Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer, links Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Zugang 2. Etage



2. Etage (Schlaf/Wohnzimmer)

# Exposé - Galerie



2. Etage (Schlaf/Wohnzimmer)



2. Etage (Schlaf/Wohnzimmer)

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

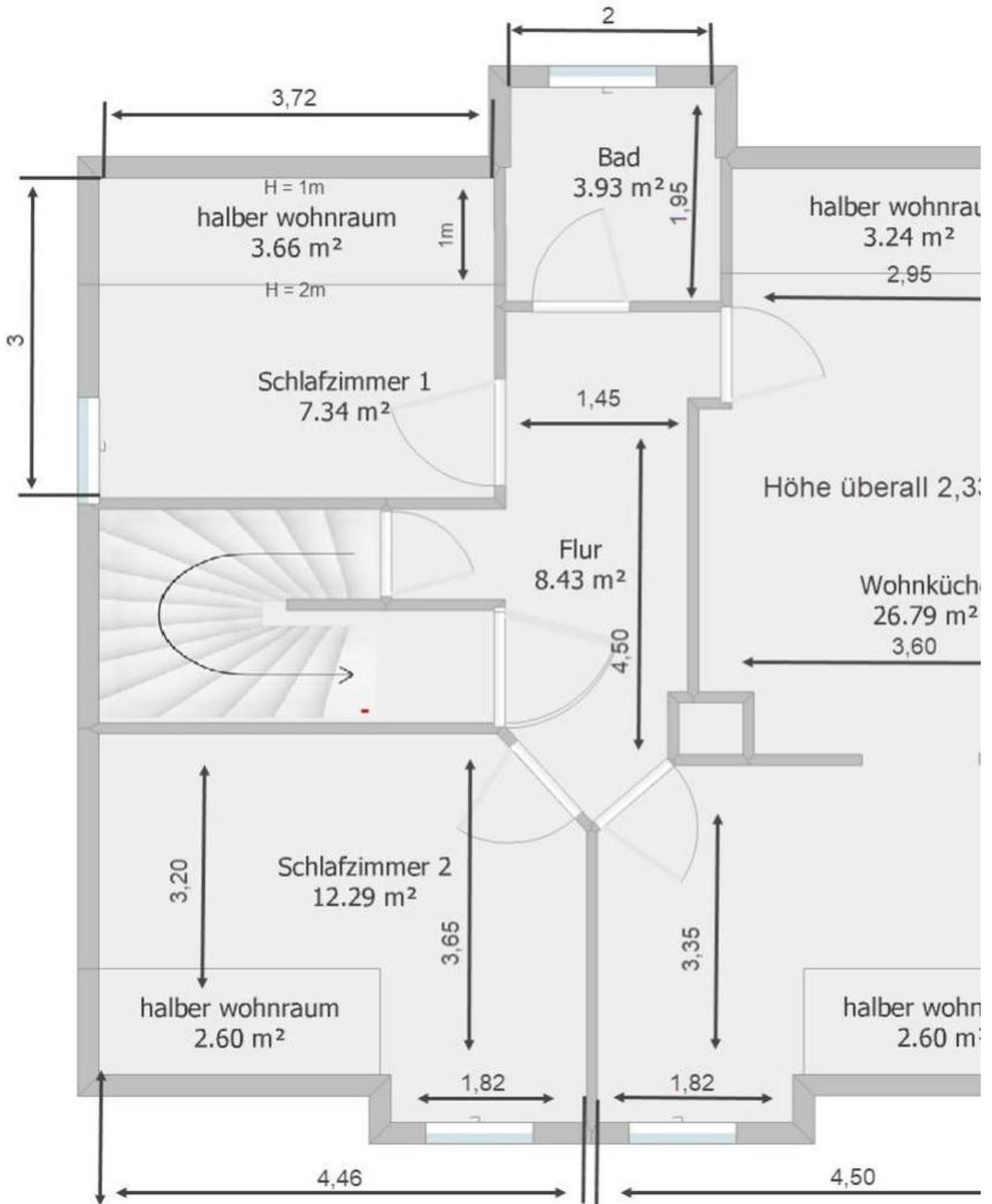


Bad

# Exposé - Galerie

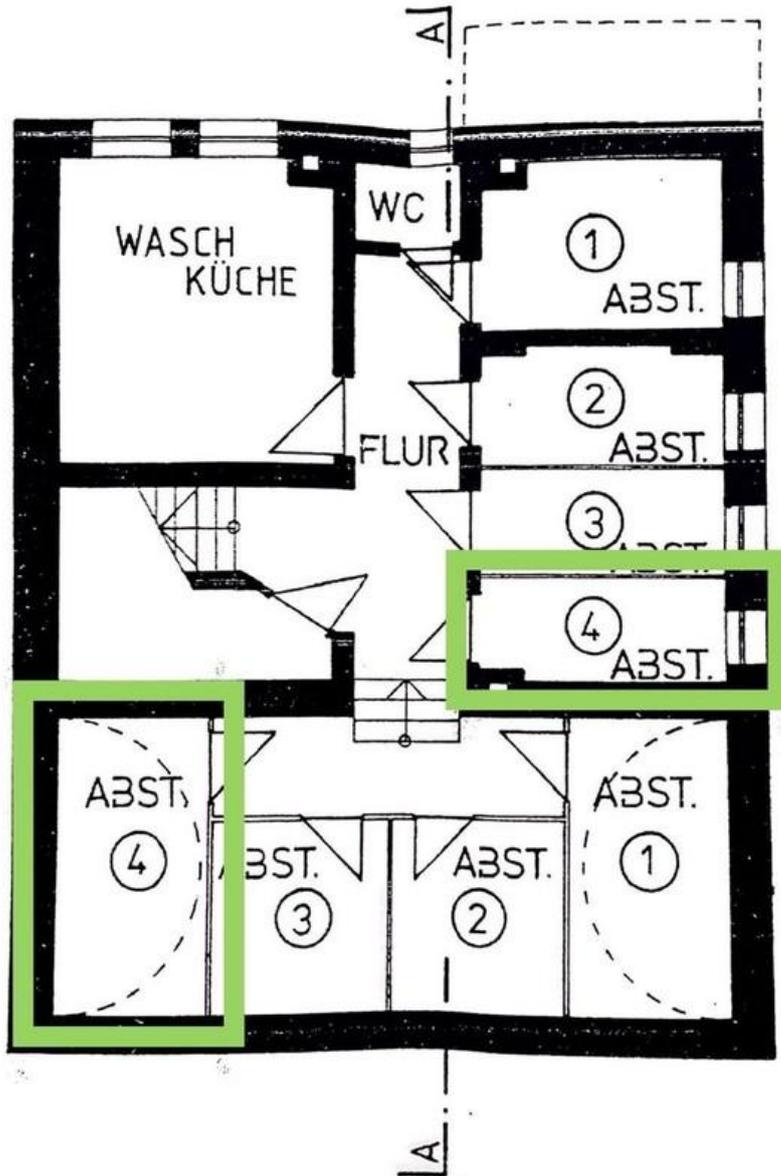


# Exposé - Grundrisse



1. Etage Grundrisse

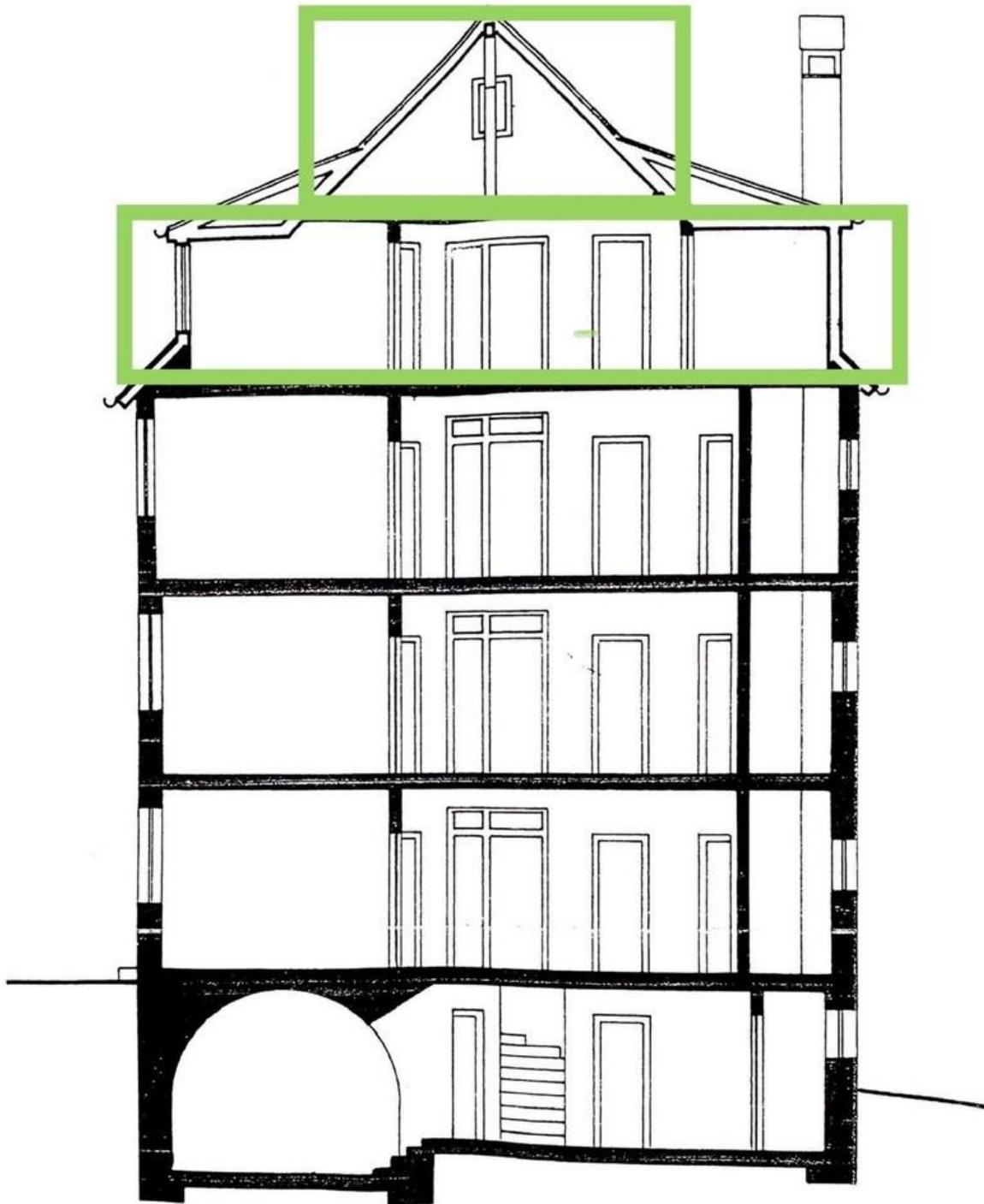
# Exposé - Grundrisse



U17 bay geschnitten

Kellerräume

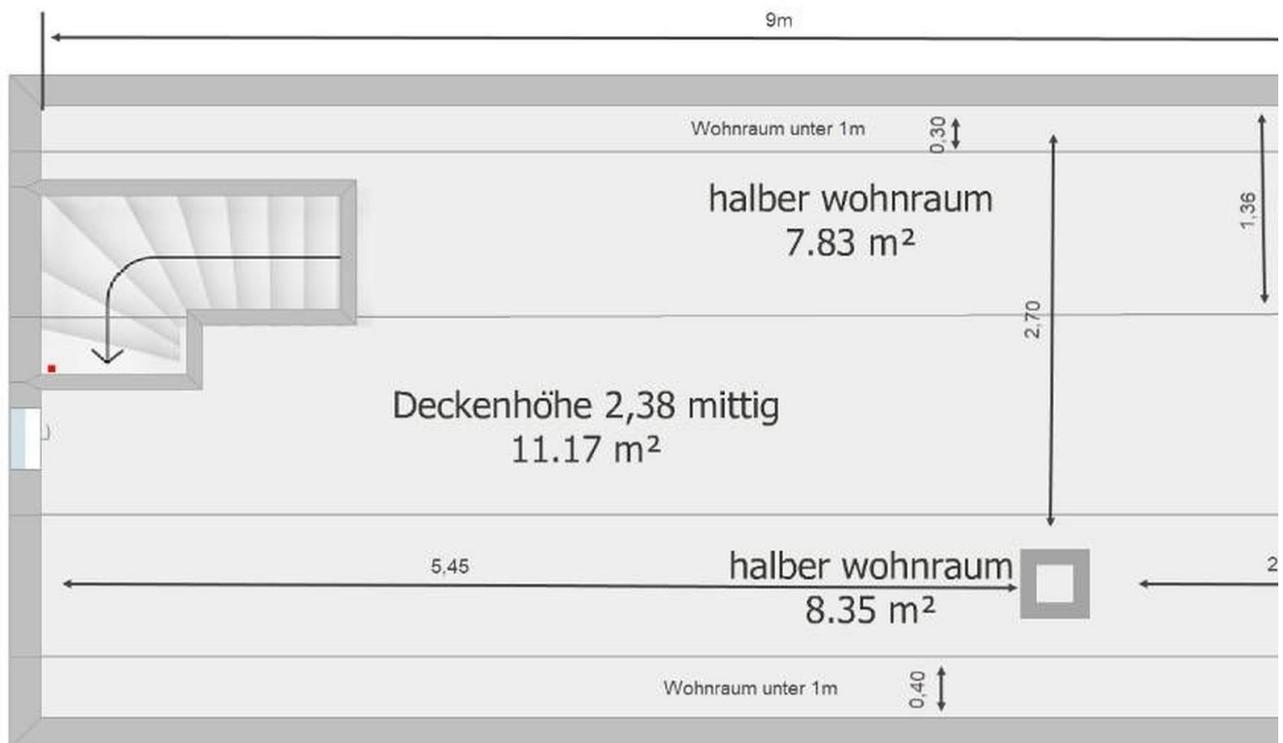
# Exposé - Grundrisse



*Schnitt B-C*

Querschnitt Haus

# Exposé - Grundrisse



2. Etage Grundrisse