

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Schnäppchen - moderne, kernsanierte 3,5 Zi.-Wohnung mit ausgebautem DG



Objekt-Nr. OM-261886

#### Wohnung

Verkauf: **815.000 €**

70374 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	117,78 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	82,26 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	350 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mit dem Kauf dieser ansprechenden und neuwertigen Etagenwohnung im zweiten Stock eines freistehenden 3-Familienhauses tätigen Sie eine einmalige Zukunftsinvestition - einmalig auf Grund einer vollständigen Kernsanierung der gesamten Immobilie und zukunftsorientiert, da Sie für die nächsten Dekaden energietechnisch ausgesorgt haben.

Die Solaranlage auf dem Dach, welche die Fußbodenheizung und die Warmwasseraufbereitung unterstützt, die umfangreiche Wärmedämmung und die dreifachverglasten Fenster mit elektrischen Alurollläden tragen zu einem niedrigen Energieverbrauch bei, was sich in dem Energiebedarfsausweis Klasse B (58,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)) widerspiegelt.

Für mindestens 6 Monate im Jahr wird kein Gas zur Herstellung von Warmwasser benötigt, da die solarthermische Anlage diese Aufgabe erfüllt.

Die weitläufige und lichtdurchflutete Wohnung (200,04 m<sup>2</sup>) wurde nach dem kompletten Umbau modern ausgebaut und ausgestattet. Sie besteht aus einer Ebene mit 117,78 m<sup>2</sup> und einem ausgebauten DG mit 82,26 m<sup>2</sup>.

Das Objekt besticht durch eine gehobene Innenausstattung und ein offenes, großzügiges und flexibles Raumkonzept.

Auf der ersten Ebene befinden sich:

- ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit einer zum Essraum hin offenen Einbauküche (insgesamt ca. 70 m<sup>2</sup>), der bei Bedarf den eigenen Wünschen entsprechend unterteilt werden kann (z.B. weitere Schlafzimmer)
- ein geräumiges Schlafzimmer mit Ankleidebereich
- ein helles Tageslichtbad mit Erlebnis-Walk-In-Dusche, Wanne, Waschbecken und WC
- ein Garderobenraum
- ein Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- ein S/W-Balkon mit toller Aussicht und schönen Sonnenuntergängen.

Das mit 82,26 m<sup>2</sup> geräumige, ausgebaute Dachgeschoss auf der zweiten Ebene oberhalb der Wohnung bietet Platz für einen großen Spielbereich, ein Büro oder einen Hobbyraum und verfügt über ein zweites Tageslichtbad mit ebenerdiger Regenwald-Dusche, Waschbecken und WC.

Alle bisher erfolgten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, wie auch die Möglichkeit dank des flexiblen Raumkonzepts weitere persönliche Gestaltungswünsche zu realisieren, gewährleisten ein komfortables, sorgenfreies Wohngefühl für die Zukunft.

## Ausstattung

- großzügiger, flexibler Wohn-/Essbereich mit integrierter Einbauküche (Cerankochfeld, E-Backofen, Dunstabzugshaube, Geschirrspülmaschine, Edelstahlspüle, Kühlschrank mit Gefrierfach) (insgesamt ca. 70 m<sup>2</sup>)
- geräumiges Schlafzimmer mit Ankleidebereich
- gefliestes Tageslichtbad mit Erlebnis-Walk-In-Dusche, Wanne, Waschbecken und WC
- Abstellraum in der Wohnung mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Garderobenraum

- zweites gefliestes Tageslichtbad mit ebenerdiger Regenwald-Dusche, Waschbecken und WC (DG)
- Bodenbeläge: Designvinyl im Wohn-/Essbereich, Küche, Schlafzimmer und Garderobe, Laminat im DG, Fliesen in Bädern und Abstellraum
- 3-fach verglaste, bodentiefe Fenster
- elektrische Alu-Rollläden
- Fußbodenheizung
- Parken an der Straße

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer gehobenen, ruhigen Gegend in Stuttgart Bad Cannstatt, im exklusiven Wohngebiet "Im Geiger". In Fußreichweite haben Sie U- und S-Bahn-Anschluss. Zur nahegelegenen Infrastruktur gehören neben Kitas und Schulen auch gute Einkaufs-, Kultur- und Erholungsmöglichkeiten.

**Infrastruktur:**

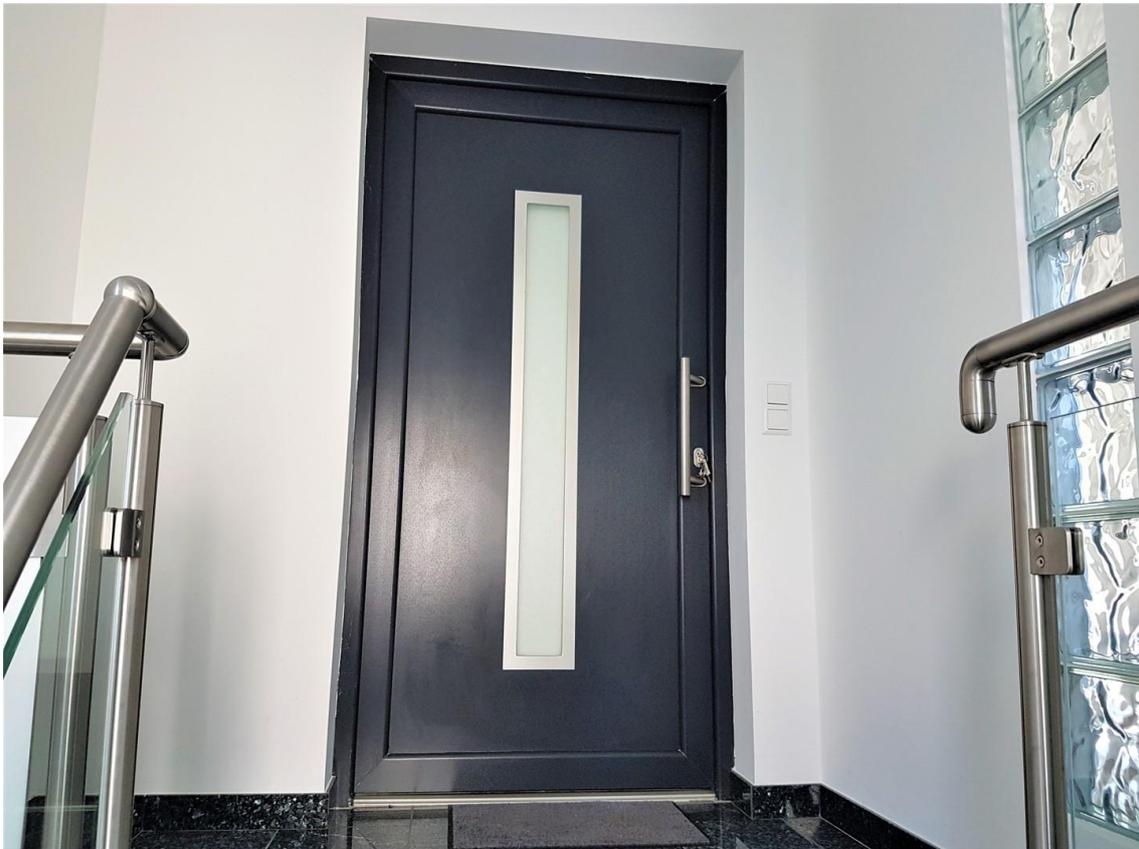
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	58,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Tür zur Wohnung

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich mit Küche



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Zugang Balkon



S/W Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

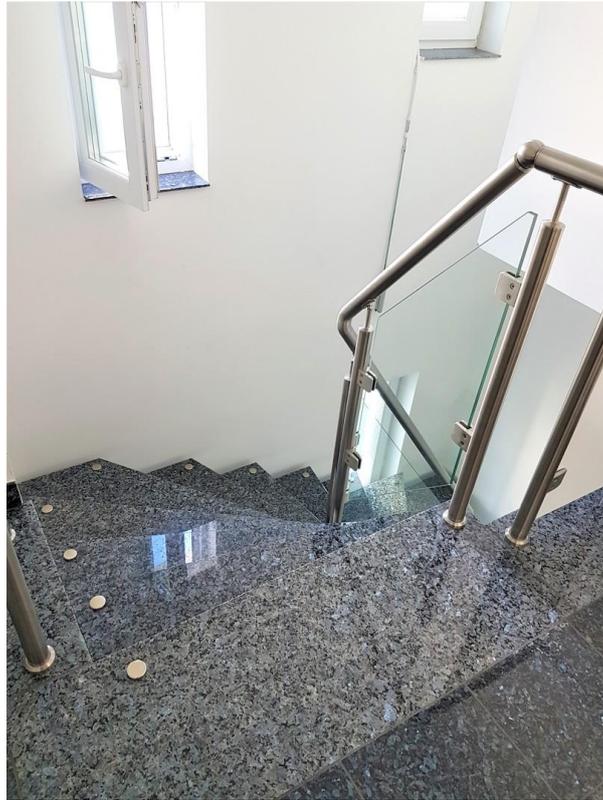


Bad



Bad

# Exposé - Galerie

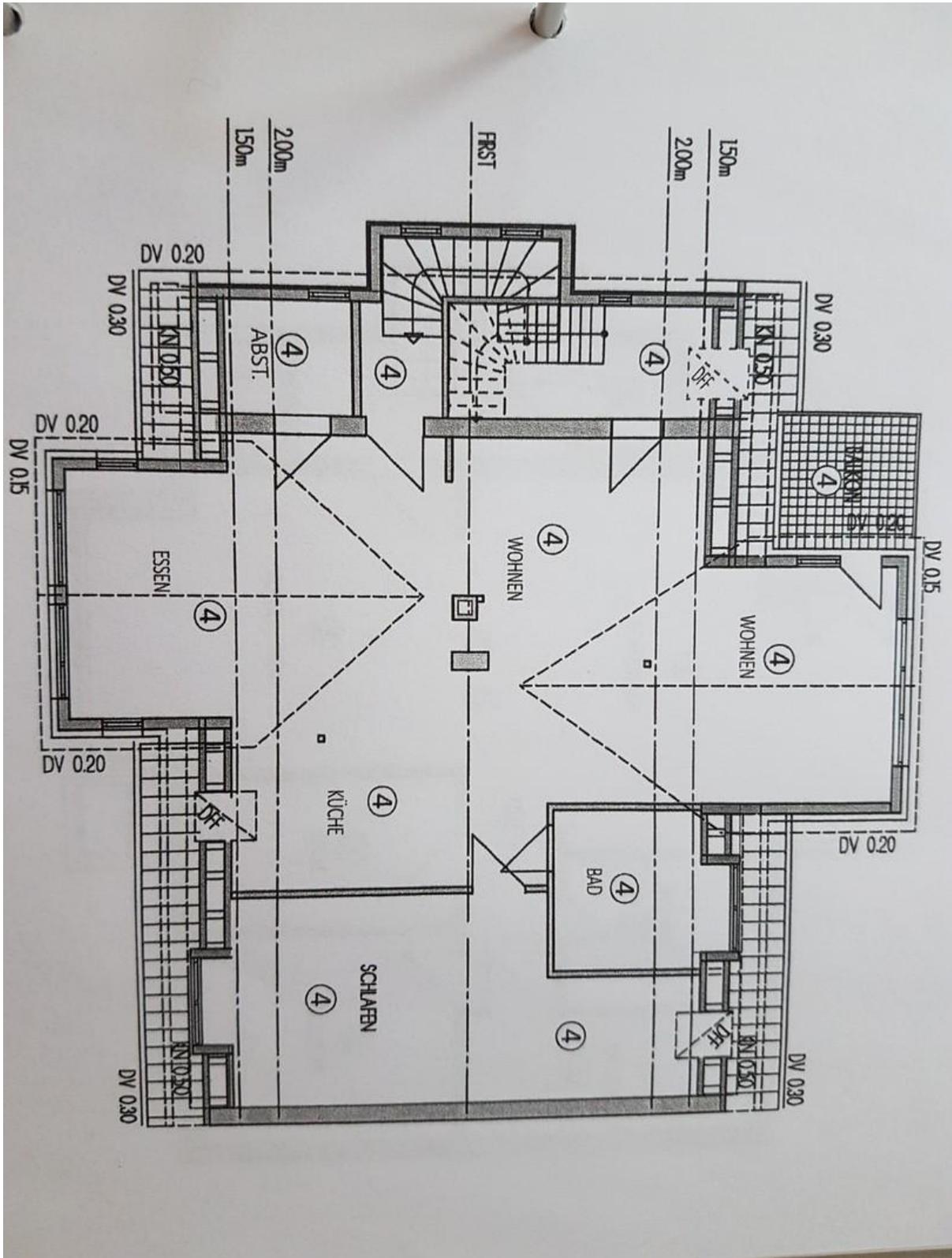


Treppenhaus



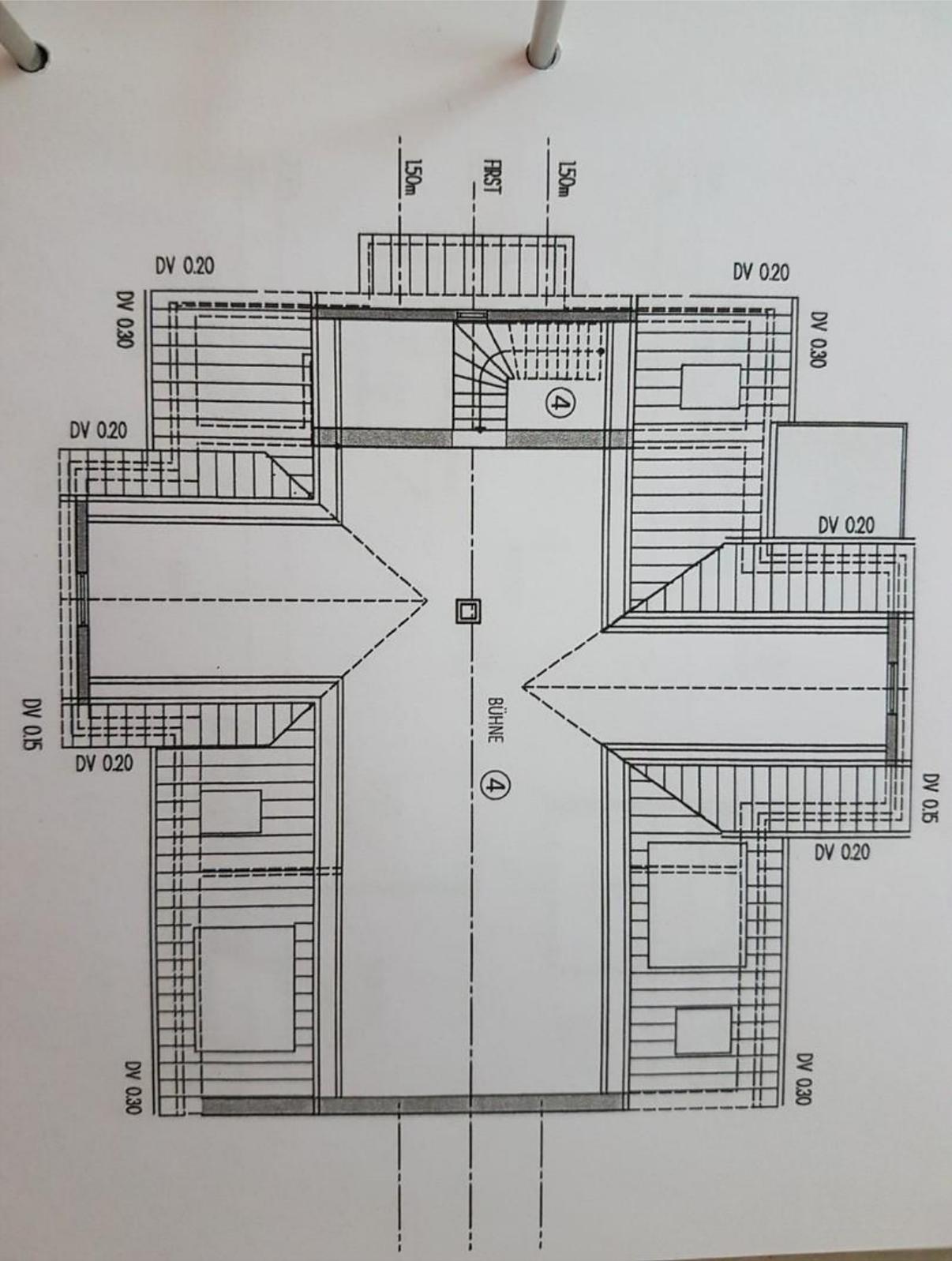
Ansicht vom Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2.OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG