

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Wunderschöne 3-Zimmer Altbauwohnung (Stuck, hohe Decken) mit Balkon direkt am Marienplatz



Objekt-Nr. OM-293454

#### Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Kai Vorhölter

70199 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	1,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine wunderschöne, toll geschnittene 3-Zimmer Altbauwohnung (Stuck, hohe Decken) in zentraler Wohnlage am beliebten Marienplatz im Stuttgarter Süden.

Die Wohnung ist mit Ihren hohen Decken und den tollen Stuckverzierungen ideal für alle Fans klassischer Altbau-Wohnungen.

Das große Wohn-Esszimmer mit Sofaecke und großem Esstisch ist lichtdurchflutet und bietet reichlich Platz für Wohnen & Essen mit der ganzen Familie und Freunden.

In der geschmackvolle Einbauküche mit herrlichen Mosaikfliesen findet sich ein kleiner Frühstücks-Bistrotisch mit Platz für den ersten Cappuccino am Morgen. Von hier aus gelangt man auch auf den kleinen Küchenbalkon und in die praktische kleine Abstellkammer, in der auch Platz für die Waschmaschine ist.

Das ruhige, nach hinten ausgerichtete Schlafzimmer ist sehr geräumig und hat Zugang zum modern gestalteten En-Suite Badezimmer mit Regendusche und Erkerfenstern.

Ein weiteres Zimmer - optional als Kinder, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar sowie der großzügig geschnittene Flur mit Platz für einen weiteren Arbeitsplatz und das separate Gäste-WC machen diese Wohnung besonders attraktiv und flexibel nutzbar.

Hier verbindet sich historischer Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

## Ausstattung

Die geschmackvolle Einbauküche, die zu gemeinsamen Kochabenden einlädt ist mit allen Elektrogeräten (Spülmaschine, Kühl-/Gefrierkombination, Herd-/Backofen) ausgestattet.

Das neue Badezimmer verfügt über großflächige Fliesen, eine bodentiefe Regendusche und moderne Armaturen.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung wird seit vielen Jahren als Kapitalanlage genutzt (All-Inklusive-Miete 1.950 EUR/Monat) und ist deswegen vollständig möbliert siehe Fotos.

Neben der vollständigen Ausstattung mit Möbeln, Einbauküche und Elektrogeräten ist auch das Kleininventar bis zu Handtüchern, Geschirr, Kleiderbügeln enthalten und kann auf Wunsch mit übernommen werden.

Die Wohnung ist aktuell noch bis 15.08.2024 vermietet - je nach Interesse des Käufers (Eigenbedarf oder Kapitalanlage) können wir uns sehr gerne um die Folgebermietung kümmern.

Makleranfragen unerwünscht!

## Lage

Die Wohnung liegt im traumhaften Stuttgarter Süden in urbaner, zentraler Lage in der Tübingerstrasse, nur wenige Schritte vom wunderschönen Marienplatz entfernt, mit toller Gastronomie, Lieblingseisdiele, Cafés, Bäckerei, Apotheken, Bars und vielem mehr.

Auch die Innenstadt ist sehr schnell zu Fuß, oder mit dem Fahrrad erreichbar und lädt zu langen Sonntagsspaziergängen ein.

Wen es in's Grüne zieht, der läuft einfach hinter dem Haus 5 Minuten nach oben und taucht ein in die idyllische Parkanlage auf der Karlshöhe ein, mit all Ihren Spielplätzen,

Aussichtspunkten und dem Sommerbiergarten Tschechen & Söhne samt Blick über ganz Stuttgart.

Und sollten sie doch einmal auf den ÖPNV zugreifen wollen, haben sie eine Vielzahl an Anschlussmöglichkeiten direkt vom Marienplatz aus, wo sich sowohl eine U-Bahn-Halterstelle, als auch der Einstieg zur beliebten Stuttgarter Zacke befindet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	220,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Stuck

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick zum Esstisch



Wohnzimmer mit Stuck

# Exposé - Galerie



großzügige Diele

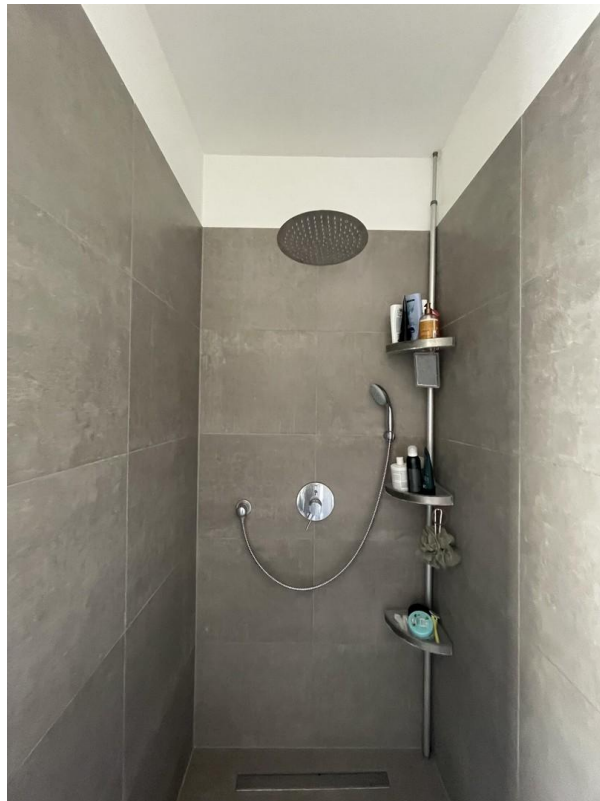


Küche mit Frühstückstresen

# Exposé - Galerie



Küche Blick zum Balkon



Bad mit Regendusche

# Exposé - Galerie



großzügiges Schlafzimmer



großzügiges Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Regendusche



großzügiges Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Regendusche



Zugang Badezimmer

# Exposé - Galerie



Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer



Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Diele mit Arbeitsplatz



Gäste WC



Küche mit Frühstückstresen

# Exposé - Galerie



Das Cafe Kaiserbau gegenüber



Rückseite vom Haus

# Exposé - Galerie



Blick v. Marienplatz aufs Haus



beliebtes Cafe Kaiserbau

# Exposé - Galerie

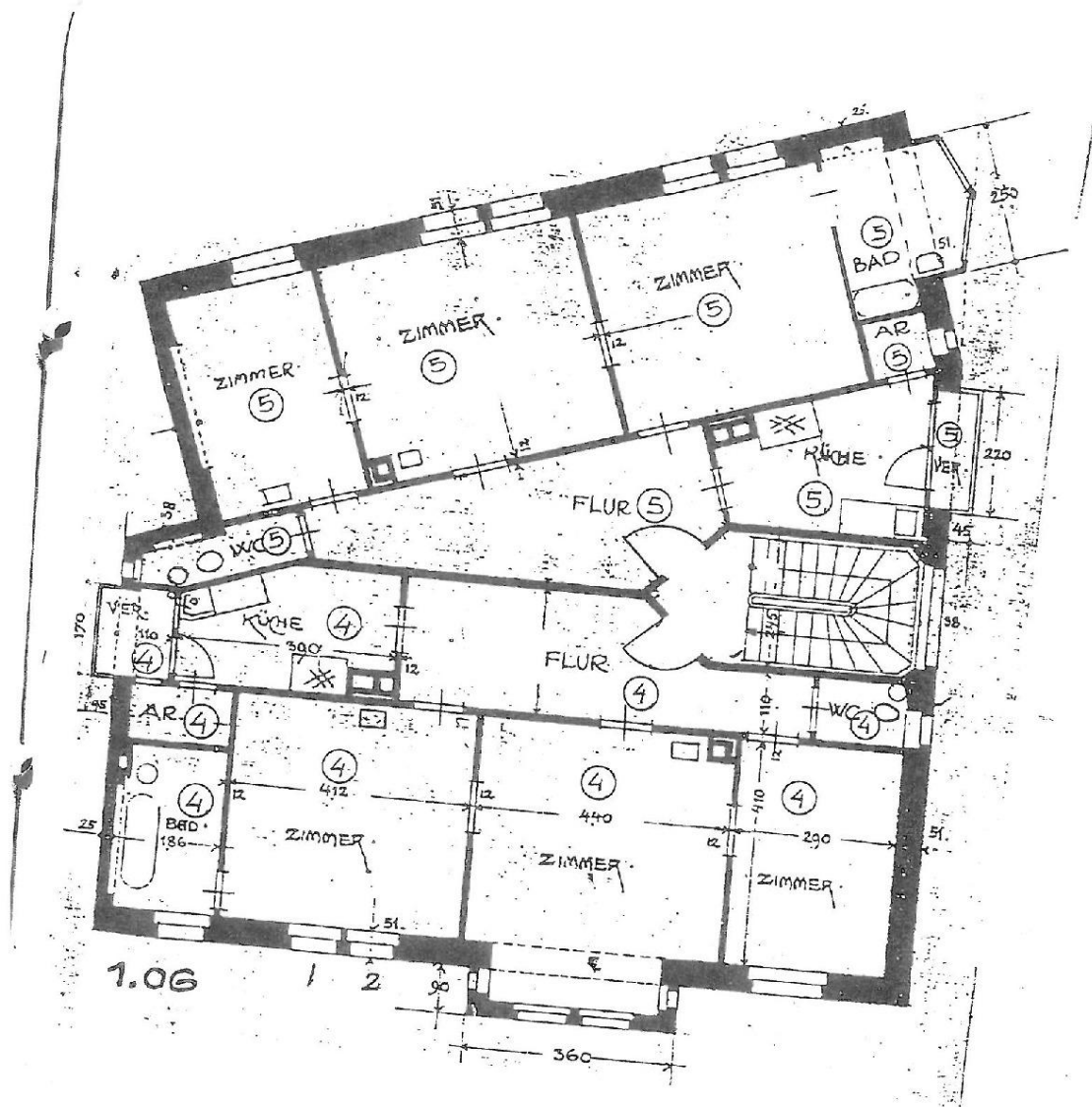


Häuserzeile Tübingerstr. 90



Blick auf Marienplatz

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

**Sonja Müller**  
**Tübinger Straße 90, 70178 Stuttgart**

## Objektbeschreibung

Die zu verkaufende Wohnung liegt in einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus, Baujahr ca. 1910, das sowohl von Eigentümern als auch von Mietern bewohnt wird. Das Haus befindet sich durch regelmäßige Instandhaltungen in einem ordentlichen Zustand. So wurde ca. 2000/2001 das gesamte Dach erneuert. Das Treppenhaus wurde ca. 2002 neu gestrichen und die Stufen aufbereitet bzw. neu mit Linoleum belegt.

2001 wurde die Wohnung vollständig renoviert. Hierbei wurde eine Gas-Etagenheizung eingebaut, welche auch zur Warmwasserbereitung dient. Wasseruhren installiert sowie die gesamten Stromleitungen inkl. Sicherungskasten neu eingebracht. An den Fenstern der Wohnräume wurden zusätzlich Rolläden angebracht.

Das Haus verfügt über eine SAT-TV-Anlage und in der Wohnung sind in zwei Räumen Antennendosen vorhanden. Auch für die Anschlüsse von Telefon bzw. Internet sind in zwei Räumen Dosen vorhanden, so dass eine große Flexibilität bei der Einrichtung besteht. Weiterhin wurden auch Lautsprecherkabel in alle Räume verlegt und teilweise Deckenlautsprecher eingebaut. Die Lautsprecher in den Zimmern werden über einen Switch, größtenteils getrennt, einer Stereoanlage zu- bzw. abgeschaltet werden.

## Ausstattung:

Die moderne, ca. 70 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Gebäudes und liegt zur Hohenstaufen Straße. Entsprechend dem Baujahr haben die Zimmer eine große Raumhöhe. In zwei Zimmern sind noch Stuckdecken vorhanden.

Der Flur sowie die Wohnräume haben einen Laminatfußboden. Das Bad, die getrennte Toilette, Küche und Küchenbalkon sind gefliest. Das Bad verfügt über eine getrennte Dusche und Badewanne inkl. Whirlpool. Zur Ausstattung der Wohnung gehört eine Einbauküche, welche über einem Elektroherd inkl. Cerankochfeld, Dunstabzug sowie Kühlschrank (inkl. kleines Gefrierfach) verfügt.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum, welcher vom Hof ebenerdig begangen werden kann.

## Lage:

Fast direkt am Marienplatz gelegen und somit sehr gute Anbindung an die Straßenbahn (U 14, U 1) sowie die Zahnradbahn. Die Innenstadt (Königsstraße) ist zu Fuß in nur ca. 10 – 15 min zu erreichen. Die Einkaufsmöglichkeiten sind sehr gut. In der Nähe gibt es mehrere Supermärkte (2 Rewe, Lidl, Norma), Drogeriemarkt, Apotheken, eine Bank, mehrere Bäcker sowie auch kleinere Fachhändler wie Elektrofachhändler, Blumenladen u. v. m.

Sehr gut zu Fuß zu erreichen sind auch die umliegenden Schulen und Kindergärten, welche sich in zwei Kindergärten, zwei Grundschulen, eine Haupt- und Realschule sowie drei Gymnasien aufteilen. Aber auch zur Internationalen Schule in Degerloch ist durch die Zahnradbahn eine sehr gute Verbindung vorhanden.

Durch die Nähe zum Heslacher Tunnel ist eine gute Erreichbarkeit der Autobahn A8 / A81 sowie der B 27 gewährleistet. Die Parkplatzsituation ist trotz Nähe zum Zentrum gut.