

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

**Teilmöblierte 4 ZW nach Komplettrenovierung sofort frei**



Objekt-Nr. OM-308823

### Wohnung

Vermietung: **2.150 € + NK**

70565 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1982	Mietsicherheit	4.300 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	101,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	360 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Komplett neu renovierte,

Familienfreundliche 4 Zimmerwohnung im 1.OG in kleiner Einheit mit 9 Parteien. Interessanter Grundriss mit sehr guten Stellmöglichkeiten, Bj.1982, ca.101 qm, Einbauküche, Bad, getrenntes WC, Abstellraum, 2 sonnige Balkone, Aufzug, Keller, Wasch-, und Trockenraum, Fahrradkeller, Tiefgaragenstellplatz, Gartenmitbenutzung.

Die Wohnung ist freistehend und kann sofort im Erstbezug nach Renovierung bezogen werden.

## Ausstattung

Sehr gepflegter Neuwert-Zustand, durchgehend Echtholzparkett, Einbauküche, Bad, WC mit Fliesen belegt, Weiße Holztüren, wärmeisolierverglaste Fenster mit Kunststoffrollläden, Bad mit Wanne und Glasdusche, 2 Waschbecken, deckenhoch gefliest, WC separat. Zentralheizung mit modernen Radiatoren, komplett neue modern mit Qualitätsgeräten ausgestattete Einbauküche mit Siemens-Spülmaschine, Einbau-Backofen von Neef, Induktionskochfeld von Bosch mit integrierter Dunstabzugshaube in Kochinsel, großer Side by Side Kühl-, und Gefrierschrank von LG, DeLonghi Espresso und Kaffee Siebträgermaschine, Grundausrüstung Geschirr/Besteck, viel Stauraum mit Softcloseeinzugstüren.

Schlafzimmer ausgestattet mit neuem Boxspringbett incl. Topper, 2 Nachttischen und 3 Meter Schlafzimmerschrank.

Alle Zimmer sind mit Deckenlampen, Rauchmelder und 3 läufigen Alu Gardinenschienen ausgestattet.

Wohn-, und Essbereich ist ausgestattet mit Echtledercouch, Beistellstuhl und Glastisch. Esstisch aus massiven Holz mit Sitzbank und 2 Schwingstühlen.

Zwei sonnige Balkone mit einer Grillmöglichkeit sind Südwest ausgerichtet. Der Gemeinschaftsgarten bietet ebenfalls Verweilmöglichkeiten. Je ein Abstellraum in der Wohnung und im Keller mit Stromanschluss, Wasch-, und Trockenraum (Waschmaschine mit eigenem Anschluss und Zähler), Großer Fahrradraum. Kabelfernsehen mit frei wählbarem Anbieter und Glasfaser vorhanden. Perfekt wenn Sie auf Homeoffice arbeiten können.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus befindet sich im ruhigen und sehr beliebten Wohngebiet Rohrer Höhe, eine der schönsten Wohngegenden Stuttgart's. Umgeben von weitgehenden grünen Wäldern, die für gute und frische Luft sorgen, laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Kindergarten sind ohne Fahrbahnüberquerung zu Fuß erreichbar. Alle Schularten sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Die öffentlichen Verkehrsverbindungen sind sehr gut, Bushaltestelle in unmittelbarer Nachbarschaft, Nachtbus angegliedert. S-Bahn Haltestelle Stgt-Rohr und Stuttgart-Vaihingen werden direkt angefahren. Alle Einkaufsmöglichkeiten in Stuttgart-Vaihingen vorhanden, Schwabengalerie. Wenige PKW-Minuten zum Autobahnkreuz Vaihingen, Flughafen 15 Minuten mit der S-Bahn, ausgebauter Fahrradweg nach Böblingen und

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Grundrisse

