

Exposé

Terrassenwohnung in Stuttgart

Top-Lage & Panoramablick: Exklusive 5-Zimmer-Wohnung mit Garten!



Objekt-Nr. **OM-309140**

Terrassenwohnung

Verkauf: **1.195.000 €**

Ansprechpartner:
Pascal Köhler

70569 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	5,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	146,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	6,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Carports	1
Hausgeld mtl.	485 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive 5-Zimmer-Gartenwohnung in Stuttgart-Dachswald bietet höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen Stuttgarts. Das moderne Gebäude aus dem Jahr 2012 umfasst sieben Wohneinheiten und besticht durch seine exponierte Hanglage mit beeindruckender Panoramaaussicht und sonniger Südausrichtung.

Die großzügige Wohnfläche überzeugt durch architektonische Raffinesse und einen offenen Wohn-/Ess-/Küchenbereich. Der stilvolle Bioethanol-Kamin sorgt für ein einladendes Ambiente. Die voll ausgestattete, hochwertige Einbauküche der Marke Poggenpohl fügt sich perfekt in das moderne Konzept ein. Als einzige Einheit auf dem gesamten Stockwerk bietet die Wohnung maximale Privatsphäre. Elektrische Rollläden und Jalousien, maßgefertigte Fliegenschutzgitter und italienisches Feinsteinzeug unterstreichen den hohen Komfort. Ein Aufzug sorgt für bequemen Zugang zur Wohnung.

Die Wohnung verfügt über drei geräumige Schlafzimmer mit Echtholzparkett aus Eiche, die ein behagliches Wohngefühl vermitteln. Ein zusätzliches Gäste- oder Arbeitszimmer, derzeit als Ankleidezimmer genutzt, bietet weitere Flexibilität. Das luxuriöse Hauptbad ist mit einem Doppelwaschtisch von Bad Burg, Dusche, Badewanne und WC ausgestattet. Ein zweites Bad mit Dusche und WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein Highlight ist die großzügige, teils überdachte Südterrasse mit ca. 40 m² Fläche und herrlichem Ausblick. Der angrenzende, ca. 450 m² große Garten gehört als Sondernutzungsrecht exklusiv zur Wohnung und bietet viel Platz zur Erholung. Die Wohnung wurde im Sommer/Herbst 2022 umfassend renoviert und präsentiert sich in neuwertigem Zustand.

Zur Wohnung gehören ein Carport, Keller, sowie der Zugang zu einem Gemeinschaftsfahrradraum und einer Waschküche. Mit Energie-Effizienzklasse A+ und Fußbodenheizung durch Wärmepumpe ist das Gebäude auch engergetisch auf neuestem Stand. Die familienfreundliche Wohngegend mit viel Grün und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten macht die Lage besonders attraktiv.

Das Hausgeld beträgt ca. 395€ monatlich zzgl. 89€ Rücklage. Stand 31.07.2024 sind ca. 50.000€ Rücklagen in der Eigentümergemeinschaft gebildet.

Ausstattung

- ca. 146qm zzgl. ca. 450qm Garten/Grundstück
- ca. 40qm große Süd-Terrasse mit Panoramablick
- 5 Zimmer, 2 Bäder
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung, zusätzlicher Handtuchrockner im Badezimmer
- Carport
- Separater Kellerraum
- Waschküche & Fahrrad-Abstellraum
- Italienisches Feinsteinzeug im Wohn/Essbereich und Flur (120x120cm)
- Echtholzparkett Eiche in den Schlafräumen
- Bioethanol-Kamin
- Poggenpohl-Küche mit Markengeräten (Bora, Siemens, Liebherr)
- Einbautresor
- Elektrische Rollläden und Jalousien

- Maßgefertigte Fliegenschutzgitter
- 3-Fach verglaste Fenster
- Große Schiebetürelemente
- Dimmbare LED-Spots und LED-Lichtleisten
- Aufzug
- Gartenhäuschen mit zusätzlichem Stauraum

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung wird derzeit von den Eigentümern bewohnt und ist nach Absprache flexibel bezugsfrei.

Die voll ausgestattete Küche (Marke Poggenpohl) mit Großgeräten (Marken Bora, Siemens, Liebherr) und elektrischen Schubläden wird ein zusätzlicher Ablösebetrag von 30.000€ erhoben (Wert ca. 60.000€).

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Stuttgarts, im Stadtteil Vaihingen-Dachswald. Eingebettet in ein ruhiges, durchgrüntes Wohngebiet, bietet die Lage eine ideale Kombination aus Stadtnähe und Naturverbundenheit. Der sonnige Südhang des Pfaffenwaldes gewährt einen unverbaubaren Rundumblick und ein angenehmes, erholsames Wohnklima. Die Nähe zu den Naherholungsgebieten Elsenbachtal und Pfaffenwald, die mit den Bärenseen, den Heschlacher Wasserfällen und dem Rot- und Schwarzwildpark aufwarten, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein weiterer Pluspunkt dieser Lage. Die Bushaltestelle der Linie 82 ist in nur 5-6 Gehminuten erreichbar und bietet Anschluss an die Stadtbahn-Haltestelle „Waldeck“ (U1) und die S-Bahnhaltestelle „Universität“ (S3) in Vaihingen. Von hier gelangen Sie in etwa 15 Minuten zum Stuttgarter Hauptbahnhof oder zum Flughafen und der Messe Stuttgart. Die schnelle Erreichbarkeit des Autobahnkreuzes Stuttgart sowie der A8 und A81 ermöglicht eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die Wohngegend zeichnet sich durch ihre gehobene Bebauung aus, die von attraktiven Einfamilienhäusern und hochwertigen Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Hier wohnen Sie in einer Umgebung, die Ruhe und Natur mit der Nähe zu wichtigen Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorten sowie der Stuttgarter Innenstadt verbindet. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls schnell erreichbar, was diese Lage besonders attraktiv macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Kamin



Garten und Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Ankleide

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gästebadezimmer

Exposé - Galerie



Gästebadezimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Grundrisse

