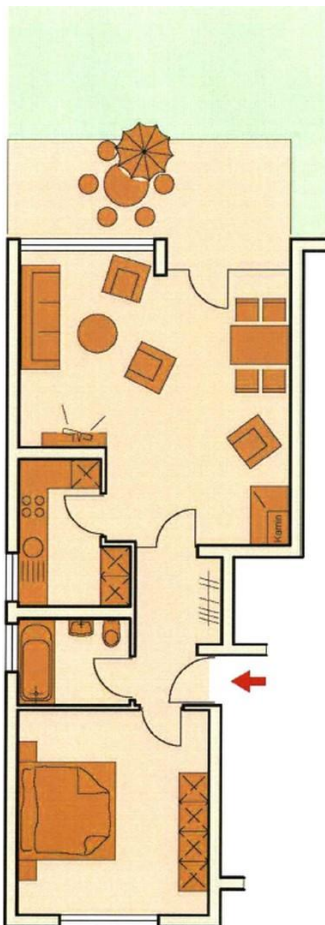


Exposé

Erdgeschosswohnung in Stuttgart

2 1/2 Zimmer Wohnung im EG mit Terrasse und Gartenanteil in Stuttgart Weilimdorf



Ausstattung:

- **Terrasse** mit Rankgitter als Sichtschutz nach Süden ausgerichtet und direkt anschließendem Gartenanteil mit alleinigem Nutzungsrecht
- **Wohn- / Esszimmer** mit Fliesenboden und offenem Kamin zur offenen Befuerung mit Holz, romantisch und wärmend zugleich ca. 28.1 m²
- **Küche** mit Einbauküche, etwas älter, aber funktionsfähig, ebenfalls mit Bodenfliesen ca. 5.8 m²
- **Bad** mit Waschtisch, Badewanne und integrierter Dusche, WC, Boden und Wände raumhoch gefliest, mit großem Fenster für viel Licht ca. 4.0 m²
- **Flur** mit denselben Bodenfliesen, die auch in Wohn- / Esszimmer und Küche verlegt sind und sehr praktischer Garderobennische mit großem Stauraumangebot ca. 4.7 m²
- **Schlafzimmer** mit sehr großem Fenster in Nordausrichtung und sehr großzügig mit viel Stellfläche und Teppichboden ca. 16.1 m²
- alle Holz-Fenster mit Isolierverglasung und Rolläden

Objekt-Nr. OM-312443

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:
Silvana Prackljacic

70499 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	215 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

2 1/2 Zimmer Erdgeschoss-Wohnung, Tageslichtbad, Einbauküche, lichtdurchflutetem, nach Süden ausgerichtetem Wohnzimmer und direkt anschließender schöner Terrasse und alleiniges Nutzungsrecht über einen ebenen Gartenanteil.

Im Wohn/Esszimmer befindet sich ein offener Kamin zur Holz-Befuerung (Feststoff-Kamin) der im Winter für zusätzliche Wärme und romantische Atmosphäre sorgt.

Die schon etwas ältere, aber gut durchdachte Einbauküche bietet in dem sehr kleinen Raum unglaublich viel Staumöglichkeiten, ist voll ausgestattet und funktionsfähig. Oberflächen in Holzoptik sind sozusagen im „Retro-Style“, unauffällig in Braun-Tönen gehalten.

Ein separater, abschließbarer Kellerraum im UG mit Fenster und Lichtschacht. Der Schacht endet praktischerweise neben der Terrasse und kann als kleiner Holzabwurfschacht für das Kaminholz dienen. In Absprache mit dem Nachbar ist es möglich, den Schacht dafür direkt mit dem PKW anzufahren.

Im UG befindet sich auch ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Die Hausgemeinschaft besteht aus 5 Wohneinheiten, die seit vielen Jahren ruhig und in Einklang miteinander leben, die meisten davon sind bereits seit der Erbauung des 5-Familien-Hauses selbst Eigentümer.

Die Wohnung ist auch als Rendite- oder Anlageobjekt sehr interessant:

zur Zeit vermietet bei einer Kaltmiete von 700 €/Monat und monatlichen Nebenkosten von

140 € an einen sehr zuverlässigen, alleinstehenden Mann ohne Haustiere, Nichtraucher. Auf Wunsch ist die Wohnung beim Verkauf frei.

Ausstattung

-Terrasse mit Rankgitter als Sichtschutz nach Süden ausgerichtet und direkt anschließendem Gartenanteil mit alleinigem Nutzungsrecht.

- Wohn / Esszimmer mit Fliesenboden und offenem Kamin zur offenen Befuerung mit Holz, romantisch und wärmend zugleich.

- Küche mit Einbauküche, etwas älter, aber funktionsfähig, ebenfalls mit Bodenfliesen.

-Bad mit Waschtisch, Badewanne und integrierter Dusche, WC, Boden und Wände raumhoch gefliest mit Großem Fenster für viel Licht.

- Flur mit denselben Bodenfliesen, die auch in Wohn/ Esszimmer und Küche verlegt sind und sehr praktischer Garderobennische mit großem Stauraumangebot.

- Schlafzimmer mit sehr großem Fenster in Nordausrichtung und sehr großzügig mit viel Stellfläche und Teppichboden.

Alle Holz- Fenster mit Isolierverglasung und Rolläden

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Zur Zeit vermietet an sehr zuverlässigen Mieter, der auch gerne übernommen werden kann wer die Wohnung als Kapitalanleger nutzen möchte.

Lage

Das Mehrfamilien-Haus mit 5 Wohneinheiten befindet sich in herrlich ruhiger Lage, in einer verkehrsberuhigten Zonen von Weilimdorf und bevorzugter Wohnlage nordwestlich der Stuttgarter Innenstadt.

Mit nur 3 min Fußweg zu Stadtbahnhaltestellen Löwen-Markt haben Sie eine hervorragende Anbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr zur Stuttgarter Innenstadt und dem Regionalverkehr.

Ebenso bequem erreichen Sie den das Zentrum von Weilimdorf. Hier finden Sie Kaufhäuser, viele Einzelhandels- und Fachgeschäfte, Ärzte, Behörden, sowie Dienstleistungen wie z.B. Frisöre und Gastronomie bzw. Kulinarisches.

Eine Grundschule und ein Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe der Wohnung. Auch die kleinsten können zu Fuß vollkommen gefahrlos und selbstständig hingelangen, ohne gefährliche Straßen überqueren zu müssen.

Im Nordwesten von Weilimdorf schließt sich ein großräumiges Industrie- und Dienstleistungsgebiet an, mit Niederlassungen namhafter Firmen und eigenem 5-Bahn-Anschluss (Linie S6 ohne Umsteigen: Stuttgart/HBF - Leonberg - Weil der Stadt).

Die direkte Anbindung von Weilimdorf an die Autobahn A81 A81 und an die Bundesstraßen B259 und B10 bietet schnelle Erreichbarkeit und hohe Flexibilität.

Entspannung und zahllose Freizeitmöglichkeiten finden Sie in den umliegenden Naherholungsgebieten Lindental mit Bach, Anlagesee, Fasanengarten, Lemberg und Solitude mit malerischem Barockschlößchen.

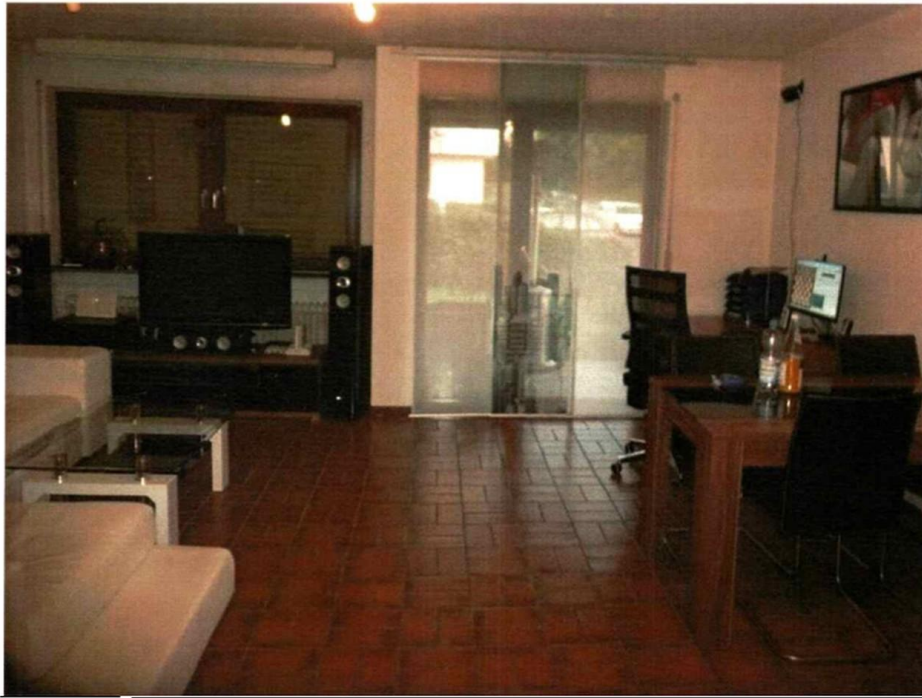
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Wohn- /Esszimmer

Blick Richtung Terrasse, nach Süden ausgerichtet
Rolläden vom Fenster leider geschlossen, sonst schön hell und ruhig gelegen



Schlafzimmer

sehr groß und hell, Ausrichtung nach Norden, mit schöner grüner Aussicht