

Exposé

Wohnung in Stuttgart

3-Zi./Garage, zentral, ruhig, Stadtblick



Objekt-Nr. OM-312735

Wohnung

Verkauf: **590.000 €**

70182 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	95,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	438 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in Stuttgart-Mitte, Kernerviertel. Die Wohnung ist gekennzeichnet durch die zentrale und dennoch ruhige Lage in unmittelbarer Nähe zu Hauptbahnhof, Königstrasse und angrenzendem Schlossgarten. Von den hellen und großzügig geschnittenen Wohnräumen öffnet sich ein weiter Blick über die nordwestliche Mitte Stuttgarts bis zu den umgebenden Höhenzügen des Killesbergs.

Direkt neben dem Ausgang vom Aufzug betritt man die Wohnung über eine groß bemessene Wohn-Diele mit zwei kleinen Einbauschränken, um von dort aus die beiden, durch eine zweiflügelige Tür verbundenen Wohnzimmer mit den Ausblicken über die Stadt zu begehen.

Gegenüber befindet sich das Schlafzimmer mit Blick in den Hof und die begrünten Innenbereiche der gegenüberliegenden Wohnhäuser.

Die ebenfalls zum Hof ausgerichtete Küche mit Einbauküche verfügt über einen kleinen, bis in die späteren Mittagsstunden besonnten Balkon.

Das innenliegende Bad mit Badewanne und das separate WC runden das Raumangebot der Wohnung ab.

Das Haus wird mit Fernwärme beheizt. Die Warmwasserversorgung in Küche und Bad erfolgt dezentral.

Der mit dem Aufzug erreichbare Kellerbereich umfasst neben einem geschlossenen zur Wohnung gehörenden Abstellraum einen Waschmaschinen-/Trocknerplatz in der auf selber Ebene befindlichen Waschküche.

Ein Fahrradabstellplatz befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene des Kellers.

Über einen Hinterausgang zum Hof gelangt man zu den Garagen sowie zu den Abfalltonnen.

Ausstattung

Wohn- und Schlafzimmer sowie die Diele sind mit Eichen-Parkett-Böden ausgestattet. Küche sowie Bad und WC sind gefliest.

Die Fenster der Wohn- und Schlafräume verfügen über elektrisch betriebene Rollläden.

In der Küche befindet sich eine Einbauküche (Gaggenau) mit Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Backofen, Kühlschrank und Gefrierschrank.

Das innenliegende Bad ist neben dem Waschbecken mit einer Dusch-Badewanne ausgestattet. Das WC befindet sich in einem separaten Raum.

Zwei Wandschränke befinden sich in der Diele.

In allen Wohnräumen sowie in der Küche sind Daten-Kabel verlegt. Damit ist in der Wohnung eine Wlan-freie Internet-Nutzung möglich.

Die Wohnung ist im Jahr 2009 grundlegend renoviert worden: neue Elektroinstallationen, alle Wände/Decken neu verputzt, alle Böden erneuert, Bad und WC neu, alle Türen neu gestrichen.

In den vergangenen 7 Jahren sind folgende Sanierungs-/Renovierungsarbeiten erfolgt:

Einbau neuer Fenster, Erneuerung der Wohnungseingangstür.

Im Anschluss an den Auszug der letzten Mieter sind die Wände, Decken, und Türen frisch gestrichen worden. Die Wohnung kann ohne erforderliche Instandsetzungsarbeiten bezogen werden.

Sanierungsarbeiten in den letzten 7 Jahren am Haus:

- Erneuerung der Aufzugsanlage,

- Sanierung der gewerblich genutzten Erdgeschoss-Einheit,
- neue Hauseingangstür und Briefkasten-/Klingel-Anlage,
- Erneuerung aller Wohnungseingangstüren inkl. Türfreisprechanlage,
- Erneuerung der Regenrinne und des Regen-Abflussrohrs an der Nord-West-Fassade des Hauses.

Geplante Renovierungsarbeiten im Haus: Renovierung des Treppenhauses einschl. Renovierung/Erneuerung der Treppenhaus-Fenster.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die zur Wohnung gehörende Garage im Hof des Hauses einschließlich des vorgelagerten Stellplatzes für jeweils einen PKW kann selbst genutzt oder vermietet werden.

Aktuell ist die Garage vermietet. Der aktuelle monatliche Mietpreis beträgt 150,00 € zzgl. des Nebenkostenanteils aus der jährlichen Hausgeldabrechnung.

Der Preis der Garage ist im Gesamtpreis der Immobilie in Höhe von 590.000 € enthalten. Damit beträgt der Quadratmeterpreis der Wohnung: 5.894,74 €.

Lage

Das im Stuttgarter Kernerviertel in unmittelbarer Nähe zu Staatsgalerie, Musikhochschule, John-Cranko-Schule, Landsbibliothek und Staatstheater gelegene Haus steht an einer verkehrsberuhigten (30 km/h) Einbahnstrasse mit kurzen Wegen zum Hauptbahnhof, in die Innenstadt sowie in den angrenzenden Schlossgarten mit anschließendem Rosensteinpark. Verschiedene Verbindungen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in ebenso direkter Nähe des Hauses. Der nächste Bäcker, Cafés und Restaurants liegen in derselben Strasse, Lebensmittel- und andere Geschäfte für die Dinge des täglichen Bedarfs unweit entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Küche, Balkon

Exposé - Galerie



Balkon, Ausblick Südost



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Eingangstür, Diele



Diele, WC, Bad

Exposé - Galerie



Diele, WC



Diele, Bad, Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad



WC

