

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Von Privat, freie 3,5-Zimmer-Wohnung in TOP Lage Stuttgart-West



Objekt-Nr. OM-313001

### Wohnung

Verkauf: **495.000 €**

70176 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	310 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Makleranfragen unerwünscht. Diese wunderbar helle, freie, Altbauwohnung in TOP Lage wurde 2006 grundsaniert und auf den aktuellen Stand gebracht. Alle Schönheitsreparaturen wurden durchgeführt. Sie können sofort einziehen oder vermieten. Mit ihrer Nähe zur Innenstadt Diakonieklinikum, DHBW und Katharinenhospital ist sie sowohl für den Selbstbezug interessant als auch als Renditeobjekt. Die dicken Wände dieses sehr soliden Altbaus von 1873 sorgen für Energieklasse D mit geringen Heizkosten.

Durch die moderne Wohnungseingangs-Tür mit Spion betreten Sie den Flur. Gleich rechts liegt das kleine, funktionale Duschbad mit modernen, hellen Fliesen. Gegenüber liegt das Schlafzimmer, von welchem Sie in die Ankleide oder Ihr Home-Office gelangen. An der Küche vorbei erreichen Sie das Esszimmer von welchem Sie auf den Balkon, in die Küche und in Ihr wunderbar helles Wohnzimmer gelangen. Der Balkon zieht sich fast über die gesamte Hausbreite und ermöglicht Ihnen herrlich erholsame Sonnenstunden mit einem weiten Blick ins Grüne. Die Wohnung ist mit Fliesen und einem hochwertigen Designerfußboden ausgestattet. Die Wohnung ist sehr hell und wegen der Beschränkung des Durchgangsverkehrs ruhig.

Alle Wasser- und Heizungsrohre, sowie die komplette Elektrik, Gastherme, Installationen, Balkontüren, Waschbecken, Dusche WC, Wände, Deckenverputz wurden 2006 erneuert. Der Boden wurde komplett saniert und mit TOP-Schallschutz nach unten versehen. Die Hauselektrik wurde 2014 komplett erneuert. Die Haustür und die Hintertür wurden 2006 erneuert und das Treppenhaus 2011 renoviert. In jedem Zimmer befindet sich ein SAT-Anschluss. Schneller Kabelanschluss liegt im Haus. Glasfaser ist beantragt.

Eine Einbauküche ist im Preis enthalten.

Das Haus hat keinen Renovierungsstau. Die Kehrwoche vor dem Haus ist vergeben.

Das Haus hat KEINEN Denkmalschutz und sehr gute Substanz.

Die Wohnung ist leer und sofort bezugsfertig.

Das kleine Gemeinschaftsgärtchen hinter dem Haus bietet eine sichere Abstellmöglichkeit für Ihr Fahrrad.

Anfragen von Maklern werden nicht beantwortet und sind unerwünscht.

## Ausstattung

2,70 m hohe Decken

Designerboden

Grüner Innenhof

Handtuchheizkörper

Kabelanschluss, Sat-Anschluss, Glasfaser beantragt

3 Kellerabteile

Sicherheitstür

Einbauküche

Abschließbare Balkontüren

Sichere WK2-Tür

Die 2006 eingebaute Therme ist dank jährlicher Wartung in sehr gutem Zustand.

Handtuchheizkörper, Duschtrennwand und -fugen wurden 2022/2023 erneuert.

Der Bodenaufbau nach unten ist 2006 nach Neubaustandard erneuert und hat sehr guten Schallschutz.

Die Wohnung kann sehr gut umgebaut werden.

2-er-WG geeignet.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Stuttgart West ist ein vielseitiger Stadtteil im Herzen von Stuttgart, der eine reiche Mischung aus Wohn-, Geschäfts- und Freizeitmöglichkeiten bietet.

Alle Läden des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Discounter, Bioläden, Apotheken, Bäckereien, Metzgereien, Cafés, Restaurants, Kindergärten, Fitnessstudios und Parks sind in unmittelbarer Nähe nur wenige Gehminuten entfernt.

Sie erreichen in 5 Minuten zu Fuß das Boschareal und in weniger als 15 Minuten zu Fuß die Innenstadt.

Die Nahverkehrsanbindung ist hervorragend. In einer Minute erreichen Sie die Bushaltestelle, von der Sie in 5 Minuten zum Bahnhof kommen. Die Stadtbahn erreichen Sie in 5 Minuten. Von hier aus erreichen Sie den Hauptbahnhof und die umliegenden Regionen innerhalb kürzester Zeit.

Kulturell bietet der Stadtteil Theater, Galerien, Restaurants und Bars, darunter das Theaterhaus Stuttgart. Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich rings um die Wohnung – Rosenbergstraße, Kornbergstraße, Schwabstraße, Boschareal, Hölderlinplatz bieten die perfekte Nahversorgung.

Kräherwald, Bürgerpark Diakonissenplatz, Feuersee und Hoppenlaufriedhof bieten grüne Oasen in der Nähe. Stuttgart West verbindet urbanes Leben mit Entspannung und bietet für jeden etwas.

Falls Sie trotz dieser tollen Lage ein Auto benötigen ist Anwohnerparken auf der Straße möglich.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Sonnenbalkon

# Exposé - Galerie



weiter Blick ins Grüne vom Bal



Die Tür zu Ihrer Wohnung

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer mit Ankleide

# Exposé - Galerie



Esszimmer mit Blick zur Küche



Esszimmer mit Blick zum Flur

# Exposé - Galerie



Küche mit Balkon



Küche



# Exposé - Galerie



Flur

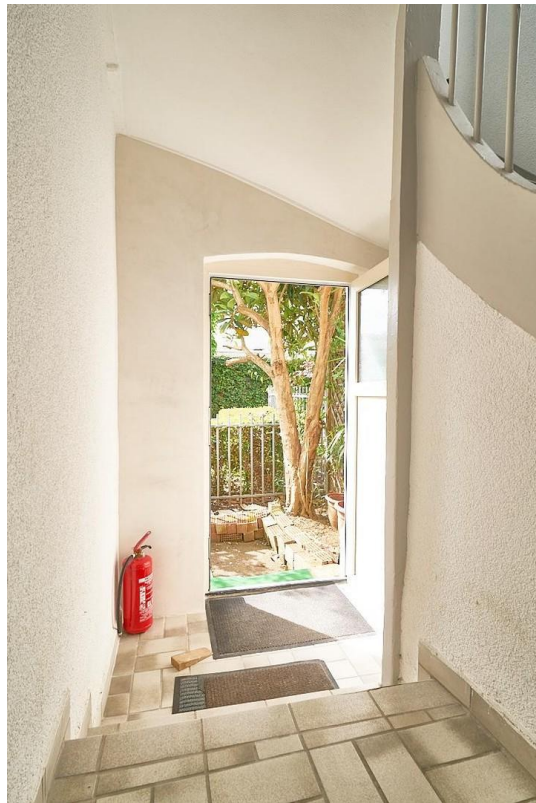


Duschbad

# Exposé - Galerie

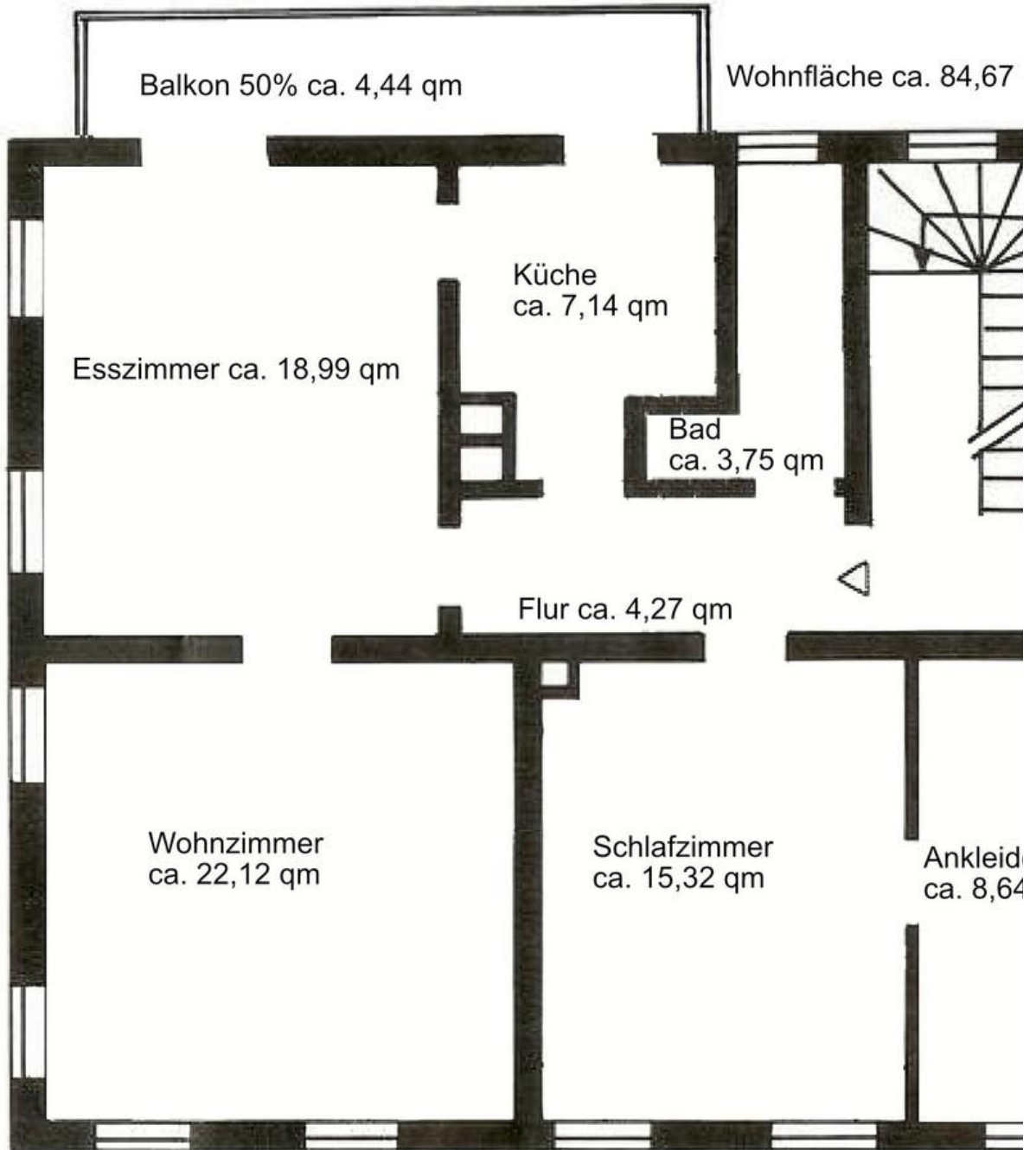


Dusche



Garten / Fahrradabstellplatz

# Exposé - Grundrisse



Grundriss