

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Traumhaft renovierte Wohnung mitten in Stuttgart mit Blick auf Weinberge und Grabkapelle



Objekt-Nr. OM-313380

Wohnung

Verkauf: **360.000 €**

Ansprechpartner:
Nathalie Luthner

Degenfelder. Str. 3
70327 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Altbau-Design trifft Top Rendite!

Diese frisch renovierte 80m² Wohnung vereint geschmackvolles Interior Design mit höchstem Wohnkomfort. Sie wurde 2023 mit viel Liebe zum Detail umfassend renoviert, die Bilder sprechen für sich.

Mit einem Kaffee morgens die Aussicht auf die Weinberge und die Grabkapelle genießen oder doch lieber für das Alter vorsorgen? Beides möglich!

Für Kapitalanleger bietet diese Wohnung nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch eine solide und nachhaltige Rendite. Die derzeitige Kaltmiete beträgt 1.430€ und die hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser begehrten Lage macht sie zu einer wertvollen Investition für die Zukunft. Ob als Vermietungsobjekt oder zur Eigennutzung – hier können Sie langfristig profitieren.

Ausstattung

2023 wurden folgende Renovierungsarbeiten durchgeführt:

- Neues Fischgrät-Eicheparkett
- Neue Kunststofffenster (im Energieausweis noch nicht berücksichtigt)
- Neues Bad
- Neue Küche
- Neue Klimaanlage
- Teilweise neue Elektrik
- Teilweise neue Leitungen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Wir wissen die Arbeit von Maklern sehr zu schätzen, schließen aber bei diesem Objekt eine Zusammenarbeit aus. Bitte sehen Sie von entsprechenden Anfragen ab.

Lage

Der Stadtteil Wangen ist ein perfekter Ausgangspunkt: Die Stuttgarter Innenstadt ist mit der U-Bahn oder dem Auto in 15-20 Minuten erreichbar. Bäcker, Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, sowie Kindergarten und Schule sind fußläufig erreichbar. In der Kelter findet zweimal die Woche der Wochenmarkt mit regionalen Produkten statt. Gleichzeitig bietet die in der Nähe gelegene B10 eine gute Anbindung an die A81 und die A8. Für Naturliebhaber bietet die Wangener Höhe schöne Wanderwege und auch die Untertürkheimer Weingüter sind für Weinliebhaber gut erreichbar.

Der Blick auf Weinberge und Grabkapelle, sowie die schnelle U-Bahnanbindung in die Stuttgarter Innenstadt, die guten Einkaufsmöglichkeiten, die ruhige Lage und die gute Anbindung an die B10, runden dieses Angebot ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	282,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Büro



Essbereich

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Grundrisse

