

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### 4,5 Zimmerwohnung in Stuttgart Ost



Objekt-Nr. OM-314390

#### Wohnung

Verkauf: **520.000 €**

Ansprechpartner:  
Dominik Nagel

70186 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	248 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 6-Parteien-Haus wurde im Jahr 1910 erbaut und befindet sich in einem guten Zustand.

In der gepflegten 4,5-Zimmerwohnung mit 108 qm Wohnfläche können Sie urbanes Stadtleben mit dem nahegelegenen Zugang zur Natur (Waldau) verbinden.

Die 2,80 Meter hohen Decken, der Design-Vinyl-Boden und schöne AltbauDetails zeichnen die Wohnung aus.

Im Jahr 2016 wurde die Wohnung kernsaniert (Fenster, Heizung, Bad, Toilette, Böden, Wände, Küche, Strom). Zur Wohnung gehört ein Kellerraum im Untergeschoß.

Ein Stellplatz in der Einfahrt steht zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

## Ausstattung

- Tageslichtbad mit Dusche, zwei Waschbecken und WC, sowie der Stellmöglichkeit für eine Waschmaschine
- separates WC mit Fenster
- Gasterme im Tageslichtbad
- neuwertige Elektroinstallation mit LAN-Verkabelung
- aufgearbeiteter Stuck und neuer Wandaufbau
- neue Rollläden
- Kunststofffenster doppelverglast
- Einbauküche mit Herd und Backofen mit Selbstreinigungsfunktion (2023 neu eingebaut)
- Spülmaschine (2024 neu eingebaut)
- Garderobe im Flur integriert

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

- In den letzten Jahren wurde das Dach teilweise neu gedeckt.
- Die Hausfassade wurde aufgearbeitet und gestrichen.
- Die Flächen um das Haus sind zum Teil neu gepflastert.
- Der Fahrradkeller ist neu gestaltet.

## Lage

Im Stuttgarter Osten gelegen mit direkter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (10 Minuten mit dem Bus zum Schlossplatz und an den HBF). Zahlreiche Supermärkte, Restaurants und Bars in direkter Umgebung. Eine Kindertagesstätte sowie Schulen sind fußläufig erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	167,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

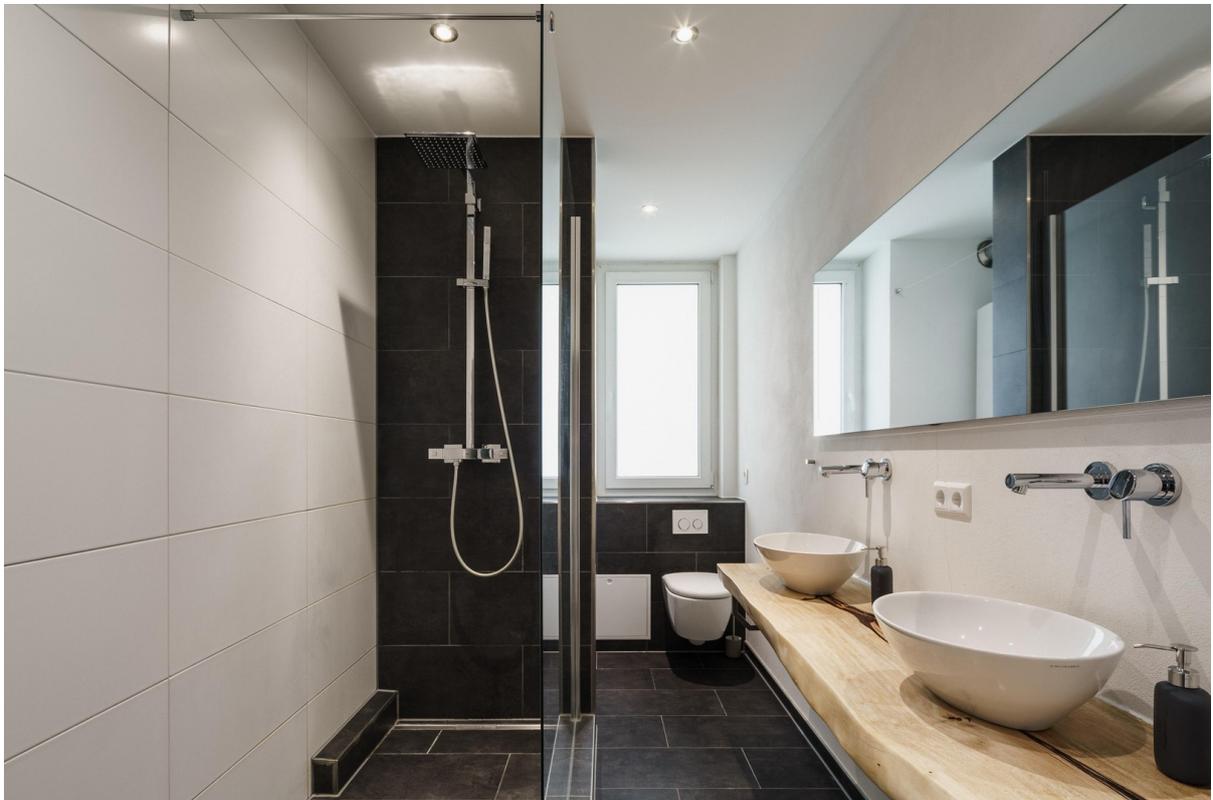
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

