

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### 3,5-Zimmerwohnung mit Balkon und Garten in Uninähe



Objekt-Nr. OM-315771

#### Wohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Attazada

An der Betteleiche 19  
70569 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.11.2024
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.900 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die sehr gepflegte 3.5 Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich im 1.OG eines 3-Familienhauses Baujahr 1956.

Die Wohnung hat ca. 110m<sup>2</sup> mit 2 Einbauschränken, die viel Stauraum bieten.

Die Wohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

1x separates Zimmer mit Balkonzugang.

1x separates Zimmer mit Blick in den Garten.

1x Panoramazimmer mit offenem / oder optional zu schließendem Durchgang zum Ess-Wohnzimmer.

1x Zimmer mit Einbauküche.

Die Wohnung hat ein gefliestes Bad mit Badewanne und ein separates WC, sowie einen Balkon.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit Anschluss für die Waschmaschine.

Die abgeschlossene Einzelgarage mit elektrischem Rollltor kann auch untervermietet werden.

Der vordere Garten mit Grillstelle kann genutzt und nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in ca. 8 Minuten Fußweg zur S-Bahn Haltestelle Universität. Das Zentrum von Stuttgart ist mit der S-Bahn in 10 Minuten erreicht. Auf der Autobahn ist man in unter 1 Minute.

Stuttgart-Vaihingen gehört zu den gefragtesten Wohngebieten im Süden Stuttgarts mit einer sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Lage am Rande Stuttgarts mit ausgedehnten Wald- und Grünflächen sorgt für hohen Freizeit- und Erholungswert.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	195,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Zimmer mit Zugang zum Balkon

# Exposé - Galerie



Zimmer



Wohn-/Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Separates WC

# Exposé - Galerie



Diele



Flur

# Exposé - Grundrisse

