

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Stuttgart

### Provisionfreier sanierter 2,5 Zi Wohnraum mit Terrasse in gefragter Lage



Objekt-Nr. OM-317502

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **349.000 €**

70619 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	11,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	261 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Alle Bilder sind echt, ohne KI erstellt.

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause, das von purer Eleganz geprägt ist. Die Erdgeschosswohnung besticht durch eine durchdachte Aufteilung über 2,5 Zimmer auf 73m<sup>2</sup> und wurde hochwertig und modern saniert. Von Ihrem Balkon aus haben Sie eine wunderbare Ruheoase mit Blick ins Grüne. Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in bevorzugter Lage von Riedenberg mit eigener Tiefgarage.

Das Wohnzimmer beeindruckt mit bodentiefen Fenstern und einem direkten Zugang zur Terrasse. Ein durchdachtes Lichtkonzept mit indirekter Beleuchtung sorgt zu jeder Tageszeit für eine gemütliche Atmosphäre. Die überdurchschnittlich hohen Decken von 2,5 m und der hochwertige Fischgräten-Vinylboden verleihen der Wohnung ein luxuriöses Ambiente.

Die offene Küche mit Essbereich ist harmonisch mit dem Wohnraum kombiniert. Im Wohnbereich befindet sich eine Home-Office-Ecke, die durch eine dekorative Holzwand geschickt abgetrennt ist. So können Sie ungestört und dennoch integriert arbeiten.

Die geräumige Küche wird jeden Koch und jede Köchin begeistern, bietet sie doch viel Platz für alle Geräte und großzügige Arbeitsflächen. Ein Waschmaschinenanschluss in der Küche erspart den Gang in den Keller.

Das modische Badezimmer verfügt über eine offene Dusche, einen großen Waschtischunterschrank und einen beheizten Handtuchhalter. Das WC mit einem Waschbecken ist separat untergebracht.

Baujahr: 1979

Etage: E.G.

Zimmer: 2,5

Terrasse: Ja

Keller: Ja

Garage: Stellplatz TG

Zustand: Gehoben

Wohnung: Erstbezug nach Sanierung (Bad, Boden, Wände und Elektrik).

Energie: Zentralheizung, Gas. Verbrauchsausweis, D, 104,8 kWh/m<sup>2</sup>

Wohnung: ca. 73m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Küche: ca. 44m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 11m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: ca. 14m<sup>2</sup>

Keller: ca. 11m<sup>2</sup>

## Ausstattung

- Bad: Dusche mit Glaswand, 80cm breiter Waschtisch, Unterputzarmaturen, Handtuchheizkörper

- Boden: Fischgrät-Vinyl

- Wände: weiß verputzt

- Küche: verfügt über einen separaten Waschmaschinenanschluss.

- Alle Fenster sind mit Rollläden versehen, elektrische Rollläden am Terrassenfenster
- Terrasse: überdacht
- Elektrik aus 2024
- Keller im UG
- TG-Stellplatz
- Heizanlage von 2017

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller

## Sonstiges

Alle Bilder sind echt, ohne KI erstellt.

Das Haus ist nicht altersgerecht.

EBK ist nicht dabei.

Möbel können, aber müssen nicht übernommen werden.

## Lage

Die Isolde-Kurz-Straße in Stuttgart-Riedenberg bietet ihren Bewohnern eine gut entwickelte Infrastruktur u.a.:

Öffentlicher Verkehr:

Mehrere Buslinien (N7, 65, 66); und U-Bahn-Station Schemppstraße (U7, U8) nur weniger Minuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten:

Supermärkte: In der Umgebung gibt es mehrere Supermärkte (Edeka, Rewe, DM, Cap, Netto, Biomärkte).

Einzelhandel: Kleine Geschäfte und Boutiquen bieten eine Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten.

Bildungseinrichtungen:

In der Nähe befinden sich mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen.

Gesundheitsversorgung:

Ärzte und Apotheken: Es gibt mehrere Arztpraxen und Apotheken in der Nähe, die eine umfassende medizinische Versorgung gewährleisten.

Freizeit und Erholung:

Riedenberg bietet viele Grünflächen und Parks, Sportvereine, Fitnessstudios und andere Freizeiteinrichtungen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

