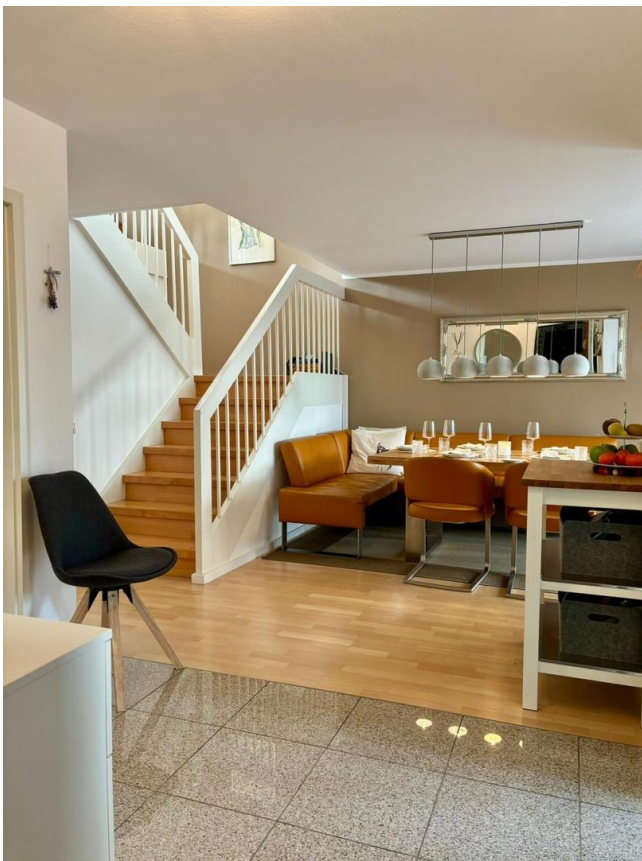


Exposé

Maisonette in Stuttgart

Privatverkauf 5 Zimmer-Maisonette mit TG am Stadtrand mit Garten und Loggia-Balkon



Objekt-Nr. OM-317532

Maisonette

Verkauf: **655.000 €**

Ansprechpartner:
Frau H.

Bernsteinstraße 22-68
70619 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahmedatum	01.02.2025
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	138,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	618 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Maisonettewohnung hell, großzügig, modern mit Terrasse, Garten und Loggia-Balkon im Wohngebiet "Über der Straße" in der "Parkresidenz Bernsteinstraße" aus dem Jahre 1980.

Zuhause ist, wo man die Seele baumeln lassen kann

Willkommen im Grünen. Die zum Verkauf stehende Maisonettewohnung in den ersten beiden Etagen eines Mehrfamilienhauses ist Teil der Park-Residenz Stuttgart-Heumaden aus dem Jahr 1980.

Mit privatem Garten und der gemeinsamen Parkanlage liegt sie in begehrter Lage am Stadtrand - an einer Kastanienallee, die Sie auf die Felder rund um Stuttgart führt. Der Fokus des Architekten lag auf großem Erholungsfaktor und angenehmer Privatsphäre.

Das lichtdurchflutete, sehr gepflegte Zuhause ist modernisiert und begeistert mit Bodenbelägen aus Echtholz und Granit, weißen Türen und Fenstern.

Essbereich, Bad, Küche und Garten im Erdgeschoss

Ein Grundriss für die perfekten Gastgeber. Der freundliche Essbereich bietet durch eine zimmerhohe Hebeschiebetür direkten Zugang zur großen Terrasse und den Garten (Morgensonne). Er ist gestaltet mit Rasenfläche, Sträuchern sowie immergrüner Bepflanzung und lädt in den warmen Monaten zum Grillen und Sonnen ein. Die Gardena-Bewässerungsanlage ist ein großes Plus an Komfort und wird mitverkauft. Im Winter spendet die großflächige Verglasung Helligkeit und einen direkten Blick in den Garten.

Über eine offene und elegante Treppe gelangen Sie auf die obere Wohnebene.

Obergeschoss mit Schlafzimmern, Wohnzimmer und Bad

Highlight der Wohnung ist der elegante und großzügig geschnittene Wohnbereich mit weiterer Sonnenterrasse (Abendsonne) auf dem Loggia-Balkon. Durch die großen bodentiefen Verglasungen empfängt dieser Sie sehr hell und freundlich.

Das Velux-Dachfenster ist mit einem Rollo verdunkelbar. Alle Fenster der Wohnung verfügen über Rollläden.

Ebenfalls im Obergeschoss befindet sich das Hauptbad mit Whirlwanne und Dusche. Die 3 Schlafzimmer sind ausgestattet mit Echtholzparkett und verriegelbaren ABUS-Fenstergriffen.

Viel Stauraum in Keller, diverse Nutzräume und Tiefgarage im Untergeschoss

Zur Wohnung gehört eine abgeschlossene Garage in der Tiefgarage (Schwintor), die per Aufzug zu erreichen ist. Die Installation einer Pkw-Ladestation (Wallbox) soll Ihnen gemäß Modernisierungsplan ab 2025 möglich sein (die Installation einer Ladeinfrastruktur für die gesamte WEG ist beauftragt).

Ebenso über den Aufzug erreichen Sie den Keller mit privatem abgeschlossenem Kellerabteil mit Regalsystem, einen Waschmaschinenraum, einen Wäsche-Trockenraum, einen Sommermöbelraum und einen Fahrradkeller - in Summe 5 Kellerräume.

Warum wird verkauft

Nach 11 Jahren steht diese Eigentumswohnung erstmals wieder zum Verkauf, da die Eigentümer eine Gelegenheit ergreifen, in die Nähe der Familie zu ziehen.

Die naturnahe, ruhige Lage, die architektonisch außergewöhnlich gestaltete Immobilie, die lichtdurchfluteten Wohnräume und der hohe Komfort, die nette Nachbarschaft und hervorragende Infrastruktur sorgten dafür, dass man sich hier immer wohl gefühlt hat und Sie das ebenso werden können.

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung

Eingangsbereich, Küche und Bäder mit grauen Granitböden. Einbauküche hochglanzweiß mit BOSCH Spülmaschine, SIEMENS Mikrowelle, Ceranfeld und Kühl-Gefrier-Kombi, Miele Backofen, neuer NEFF Schräghaube und Handtuchheizkörper. Terrasse mit cremefarbenem Naturstein, privater Garten in Ostrichtung mit Bewässerungsanlage (Gardena) sowie Stromanschluss. Esszimmer, ca. 45,64 qm.

Wohnzimmer sowie 3 weitere Zimmer mit Echtholzparkett. Gästebad mit Handtuchheizkörper, Dusche & WC, Hauptbad ebenso plus Whirlwanne. Weiße Fenster und Hebeschiebetüren aus Merantiholz sowie weiße Landhaustüren teils mit Glaseinsatz. Wände mit Glasfasertapete und Betonoptik, geölt, mit LED-Lichtband in Stuckleiste. Loggia-Balkon in Westrichtung mit cremefarbenem Feinsteinzeug, Beeteinfassung und Stromanschluss.

14 qm abgeschlossenes Kellerabteil mit Stromanschluss plus 4 Gemeinschafts-Kellerräume. Tiefgaragenstellplatz mit Garagenschwinger, Licht und Strom; Ladeinfrastruktur für e-Mobilität (Stromanschluss für Wallboxen) wurde 11/2024 beschlossen und wird lt. Plan 2025 an alle Tiefgaragenstellplätze verlegt inkl. Energiemanagement-System. Gemeinschafts- und Besucher-Parkplätze. Aufzug in Keller und Tiefgarage. Internetleitung Vodafone 1.000 Mbit/s oder Telekom Glasfaser. Hausmeisterservice mit Winterdienst.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Info

Hausgeld: Stand 01-12/2024. Darin enthalten 167 EUR mtl. Zuführung zu den Rücklagen.

Wohnfläche: 138 qm lt. letzter, aktualisierter Berechnung, 130,55 qm lt. Wohnflächenberechnung aus dem Jahre 1980.

Lage

Eine Umgebung für aktive Menschen

Absolut ruhige und sonnige Lage in der Bernsteinstraße, Stuttgart-Heumaden in verkehrsfreiem Gebiet. Verbunden durch eine Kastanienallee mit und zu allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Kita, Schulen, Ärzten, Banken, Wochenmarkt, Restaurants etc.

In ca. 2 Min. erreichen Sie zu Fuß die Felder Richtung Süden, an die die Wälder Rossert bei Ruit und Kurrenwald bei Riedenberg zu Spaziergängen einladen.

Sie erreichen zwei Zentren mit sehr guter Infrastruktur zu Fuß: Heumaden innerhalb von ca. 7 Minuten und Sillenbuch innerhalb von ca. 12 Minuten.

Die Bus- und Stadtbahnhaltestellen (U7/U8) finden Sie zu Fuß in ca. 5 Minuten. Fahrzeit zum Schlossplatz: 15 Minuten/U7. Busse fahren bspw. zum Flughafen (31 Min.), nach Stuttgart-Hedelfingen (11 Min.) und Esslingen (21 Min.)

Mit dem Auto sind Sie in 18 Min. an der Abflug-halle des Flughafens oder auf der Autobahn A8.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	153,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

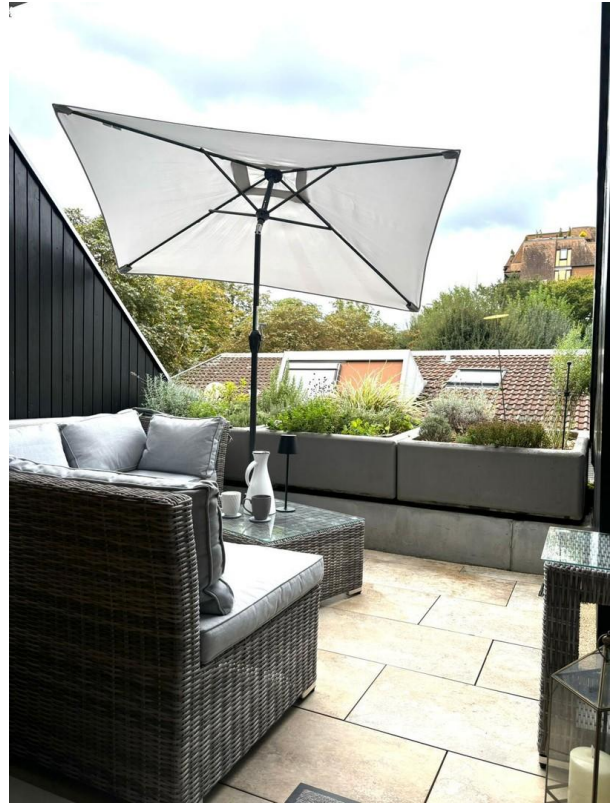


Terrasse und Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Loggia-Balkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gästebad WC Erdgeschoss



Treppenaufgang



Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Obergeschoss

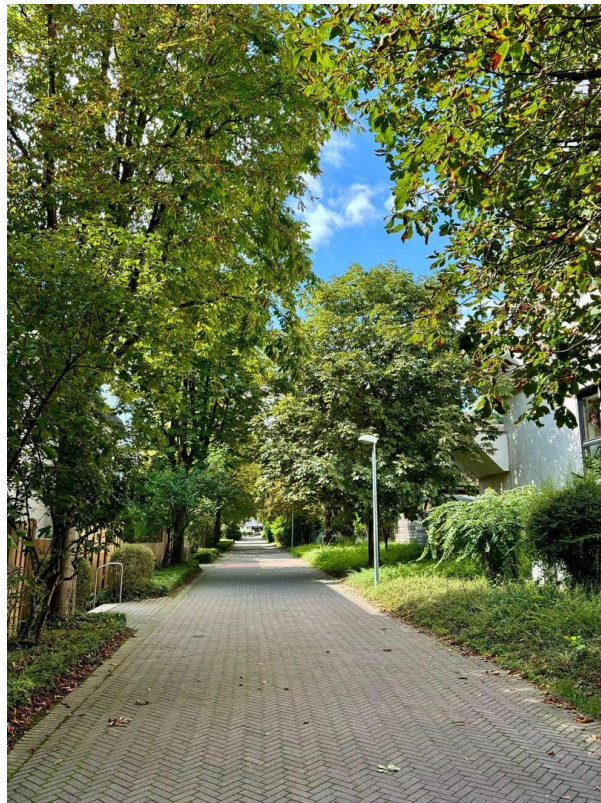


Obergeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kastanienallee

Exposé - Galerie



Parkresidenz 1980

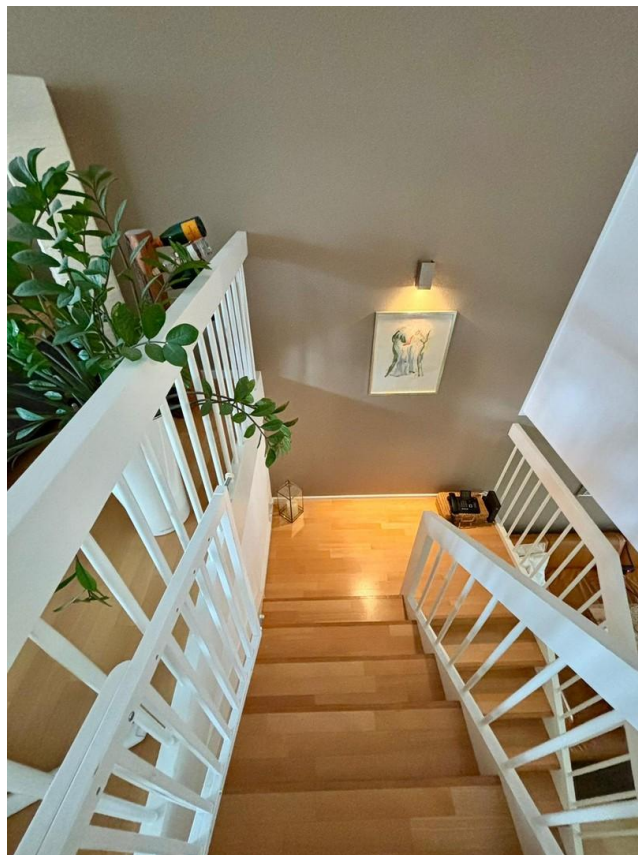


Kastanienallee

Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplätze



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Anhänge

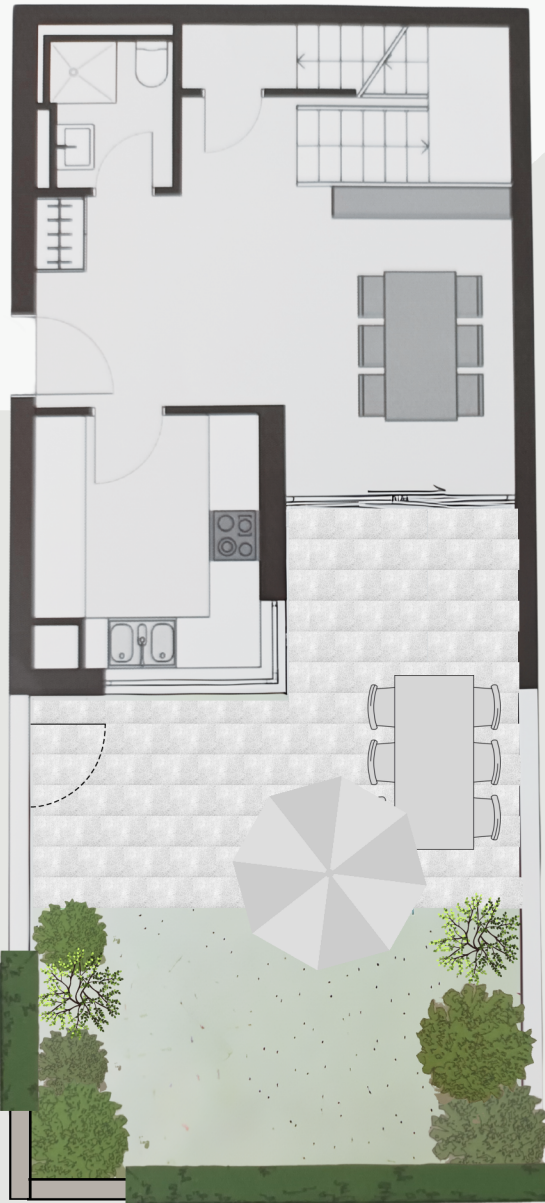
1. Grundrisse EG und OG

WOHNEN AUF 2 EBENEN MIT PARK & GARTEN

Der Grundriss



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Abbildungen nur zu Darstellungszwecken.
Grundriss nicht maßstabsgetreu. Diese Grundrisse sind keine Grundlage des Verkaufs.
Die Original-Pläne des Objektes werden nach Kauf digital zur Verfügung gestellt.