

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Sillenbuch: Neuwertige 4-Zimmer-Whg. mit Ausblick in die Weinberge



Objekt-Nr. OM-319577

#### Wohnung

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:  
Kay Klokowski

Kirchheimer Str. 109  
70619 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                       |                   |                 |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr               | 2019                  | Übernahmedatum    | 15.04.2025      |
| Etagen                | 4                     | Zustand           | Neuwertig       |
| Zimmer                | 4,00                  | Schlafzimmer      | 3               |
| Wohnfläche            | 104,77 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 2               |
| Energieträger         | Luft-/Wasserwärme     | Etage             | 1. OG           |
| Preis Garage/Stellpl. | 25.000 €              | Tiefgaragenplätze | 1               |
| Hausgeld mtl.         | 375 €                 | Heizung           | Fußbodenheizung |
| Übernahme             | ab Datum              |                   |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wer wünscht sich das nicht, städtisches Leben mit einem Zuhause in naturnaher Umgebung in Einklang zu bringen und dabei Komfort und Behaglichkeit zu genießen?

Am grünen Rand des schönen Stadtteils Sillenbuch, umrahmt von herrlicher Natur mit schönen Gärten und altem Baumbestand kann ab April 2025 die perfekt geschnittene 4-Zimmer-Wohnung, die sich über das gesamte Geschoss erstreckt, bezogen werden.

Ideal geeignet für Familien mit Kinderwagen oder für das unkomplizierte Leben im Alter dank Aufzug, Barrierefreiheit und der sehr zentralen Lage!

Das großzügige Badezimmer inkl. Eckbadewanne und ein separates Gäste-WC zählen neben vier schönen Zimmern zu dem Objekt. Das Apartment ist barrierefrei und bequem über einen Fahrstuhl zu erreichen. Die Wohnung befindet sich in einem 2019 massiv erbauten Haus und wird per Wärmepumpe in Kombination mit Gas beheizt. Schlafen Sie beruhigt aufgrund der modernen und sparsamen Werte des Gebäudes (Energieausweis liegt vor).

Durch die besondere Lage als Eck-Grundstück genießen Sie von vielen Räumen einen direkten Blick ins Grüne. Entspannen Sie auf dem Balkon mit Aussicht auf die Esslinger Weinberge bis zur Grabkapelle auf dem Württemberg und wunderschönen Weitsicht.

Ihnen steht außerdem ein großer Kellerraum, ein separater Waschraum und Fahrradabstellplätze im Keller zur Verfügung. Auch eine hochwertige Einbauküche gehört zur Immobilie und bietet Stauraum für Ihr Küchenequipment.

Das Objekt kann provisionsfrei von privat übernommen werden.

## Ausstattung

In den Wohnräumen sorgt hochwertiger und eleganter Parkett für eine warme und harmonische Atmosphäre. Die Wand- und Deckengestaltung mit Malervlies vermittelt ein modernes Wohngefühl.

Es ist eine moderne schöne und hochwertige Einbauküche mit Markengeräten eingebaut.

Die Fußbodenheizung mit raumindividuellen Temperaturreglern in allen Räumen schenkt ein behagliches Raumklima. In den beiden Bädern sind zusätzlich elektrisch steuerbare Handtuchheizkörper angebracht, welche schnelle Wärme bietet. Bodengleiche Duschen, Keramikserien und Qualitäts-Armaturen garantieren ein Wellnessgefühl.

Die Beschattung erfolgt durch außenliegende elektrische, einzeln aber auch zentral steuerbare Rollläden. Für Ihre Sicherheit sorgen eine Video- Türsprechanlage, eine Wohnungseingangstüre mit 3-fach Verriegelung und Türspion.

Große Fensterfronten und tw. bodentiefe Fenster verschaffen Helligkeit und ein behagliches Wohngefühl in den Räumen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die ausgezeichnete Lage bietet Natur und Ruhe auf der einen Seite und vielfältige Privilegien eines städtischen Lebens auf der anderen Seite.

Raus aus der Haustür, rein in die Natur: Das angrenzende Waldgebiet lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und zum Sport ein.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Kindergärten

und Schulen sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Nur einen Steinwurf entfernt befindet sich die U- Bahn-Station Schemppstraße mit direkter Verbindung nach Stuttgart. Mit dem Auto erreichen Sie die City, den Flughafen und die Autobahn A8 in je 15 Minuten.

Alle Vorteile der beliebten Lage rechtfertigen natürlich auch einen attraktiven Mietertrag für Kapitalanleger.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 23,90 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A           |



## Exposé - Galerie



Blick in die Weinberge

# Exposé - Galerie



Wohnen einladend hell



Ihr Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Ihr Essbereich



Balkon im Grünen

# Exposé - Galerie



Die Einladung zum Kochen



Die Einladung zum Kochen

# Exposé - Galerie



Die Einladung zum Kochen



Bad en suite



# Exposé - Galerie



Bad en suite



Bad en suite

# Exposé - Galerie



Bad en suite



Gäste Bad



Gäste Bad

# Exposé - Galerie



Luftbild mit Grünstreifen

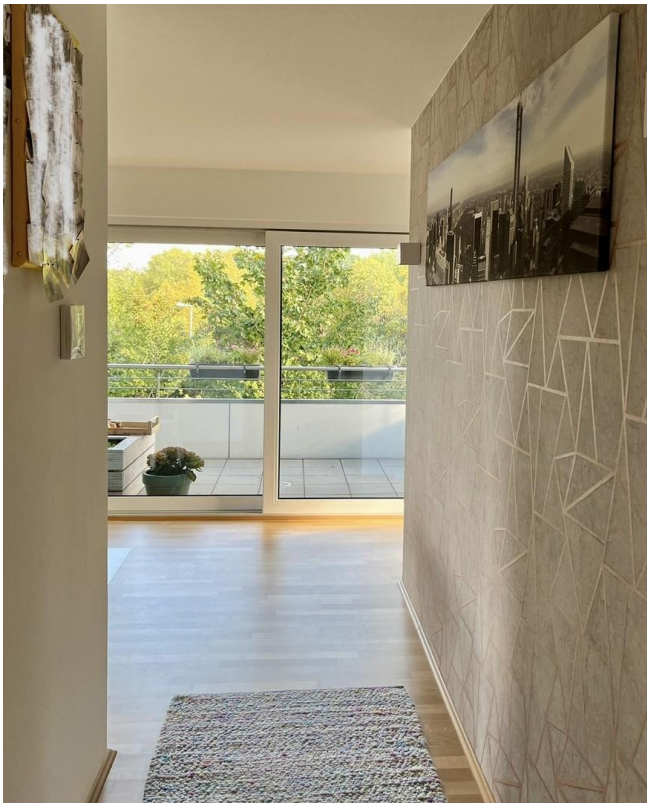


Hausansicht hinten

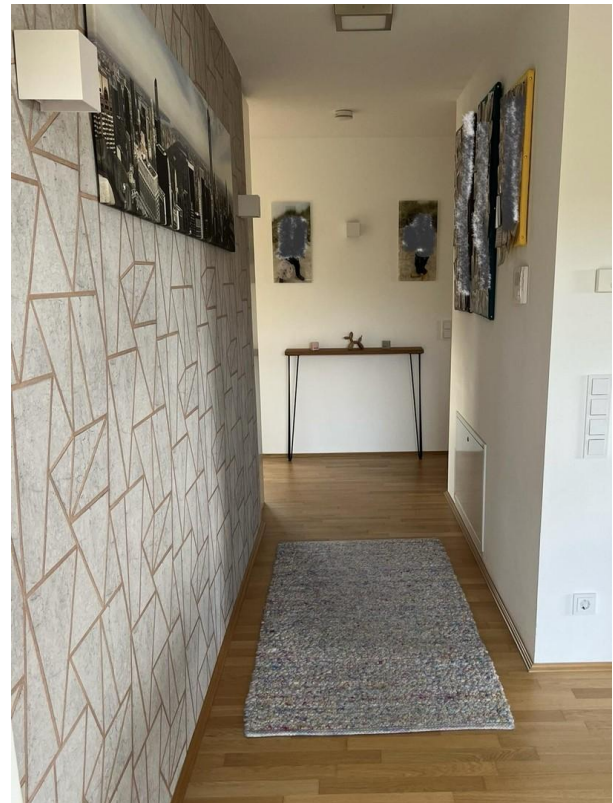
# Exposé - Galerie



Luftbild mit Grünstreifen



Flur



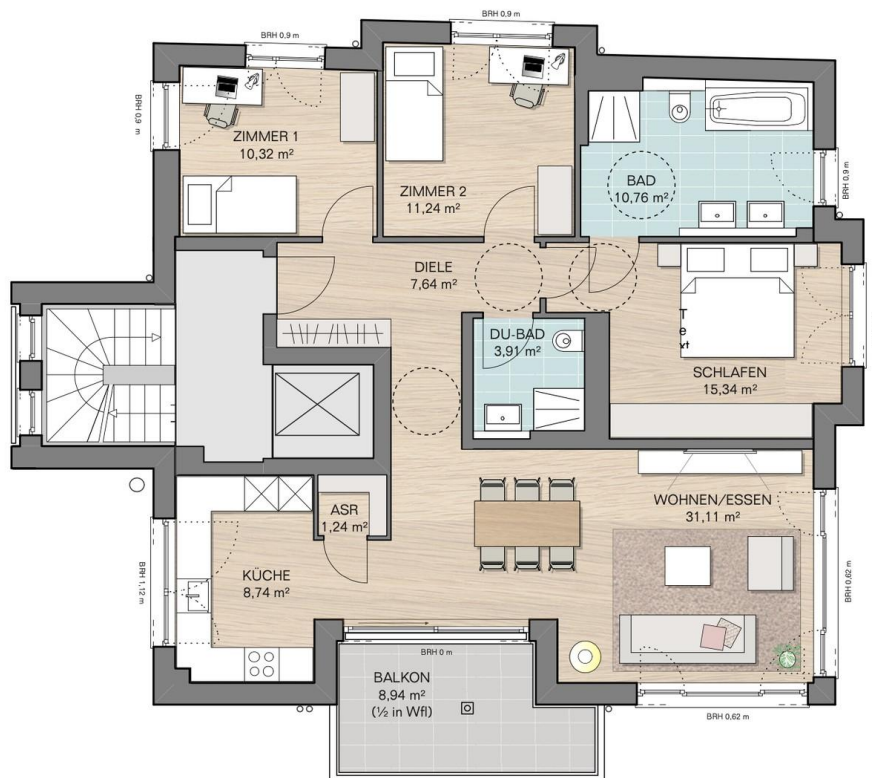
Flur

# Exposé - Galerie



Arbeiten/ Kind

# Exposé - Grundrisse



Grundriss