

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Sehr gut geschnittene 3-Zi-Wohnung mit Südbalkon ins Grüne in S-West



Objekt-Nr. OM-320241

Wohnung

Vermietung: **1.490 € + NK**

Ansprechpartner:
Bruno Sawall

Reinsburgstraße 135
70197 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1903	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	94,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung mit großem Südbalkon auf den Hasenberg zeichnet sich durch eine gehobene Innenausrichtung aus, ist neu renoviert und ab sofort beziehbar.

Neben dem sehr schönen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und einem Kinder- oder Arbeitszimmer zählen zu dem Objekt ein großes Badezimmer, sowie ein separates Gäste-WC, eine vollständig eingerichtete Einbauküche und ein Abstellraum.

Der 14m² große Süd-Balkon mit Blick auf den grünen Hasenberg garantiert Entspannung auf der Straßen-abgewandten Hausseite.

Außerdem stehen Ihnen zwei trockene Kellerräume zur Verfügung.

In dem 6-Familienhaus – eine Wohnung pro Etage - wohnen fast ausschließlich Eigentümer, die sehr auf den Erhalt des Hauses Wert legen und eine harmonische Wohngemeinschaft garantieren.

In der Reinsburgstraße gibt es das Anwohner-Parksystem, so dass man selbst ohne eigenen Stellplatz sein Fahrzeug nahe am Haus parken kann.

Das Gebäude wurde 1903 in massiver Bauweise errichtet und 1982 kern-saniert.

2023 wurde das Treppenhaus komplett renoviert und neue Pumpen für das Heiz- und Warmwassersystem eingebaut.

High-Speed Internet ist aktuell mit DSL bis 250Mbit/s verfügbar, Glasfaser-Verfügbarkeit ist für 2025 geplant.

Ausstattung

Sehr schönes Badezimmer mit großer Badewanne, separater Dusche, WC, Bidet, Doppelwaschbecken und Badezimmerschrank.

Parkett und Laminatböden in allen Wohnräumen; Bad, Küche und Flur sind hochwertig gefliest.

Weißer, helle Holzdecken in allen Räumen in Verbindung mit einer Deckenhöhe von 2,60m geben der Wohnung das entsprechende Flair.

Alle Türen in Echtholz.

Echtholzfenster mit Doppelverglasung und Rollläden.

Separates Gäste-WC und Abstellraum.

Die Schränke der sehr kompakten Einbauküche sind zwar nicht mehr sehr modern, dafür aber von hoher Qualität und mit viel Stauraum.

Die Küche ist ausschließlich mit Marken E-Geräten ausgestattet:

Induktionsherd, Abluft-Dunstabzugshaube, Backofen, Kühl-Gefrierkombination, Spülmaschine, Waschmaschine und Trockner.

Alle Räume sind mit neuen LED-Lampen ausgestattet, so dass die leidvolle Suche nach Lampen und der mühsame Aufwand mit der Installation nicht mehr anfallen.

Im Flur gehört eine Garderobe zur Ausstattung.

Der Südbalkon ist überdacht und ideal zum Grillen und Entspannen.

Die zwei Kellerräume sind geräumig und trocken.

Heizung und Warmwasser-Aufbereitung erfolgt durch eine Gas-Zentralheizung.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

In den Nebenkosten ist ein Hausmeister Service enthalten, es ist also keine Kehrwoche notwendig.

Lage

Das Objekt befindet sich in Stuttgart West, der beliebtesten Wohnlage der Landeshauptstadt.

In Laufnähe gibt es Bäckereien und Supermärkte, Restaurants, Cafés, Ärzte, Kindergarten und sämtliche Schultypen, sowie mehrere Grün- und Parkanlagen.

Bars, Modegeschäfte, Fitnessstudios und Buchhandlungen finden Sie ebenfalls vor Ort.

Die nächste Bushaltestelle ist gerade mal 100m entfernt, die S-Bahn-Station Schwabstraße erreicht man in 5 Minuten zu Fuß.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

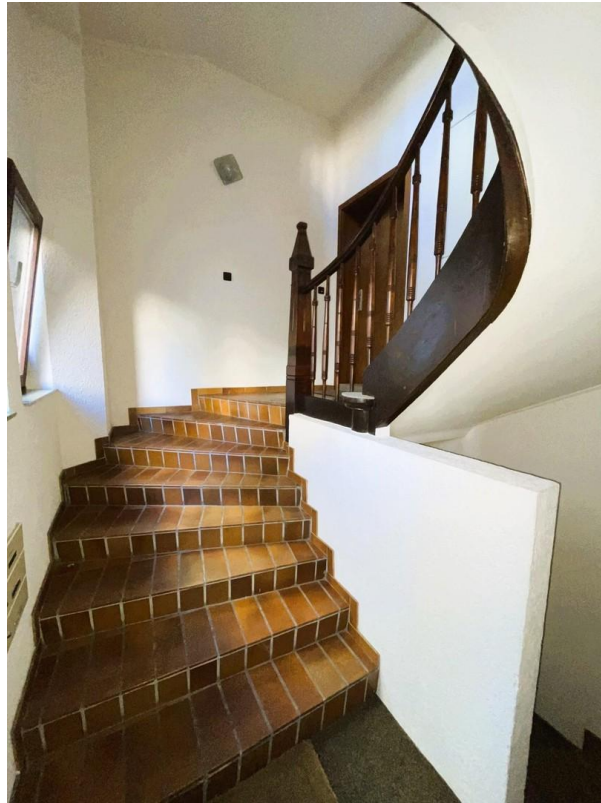
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

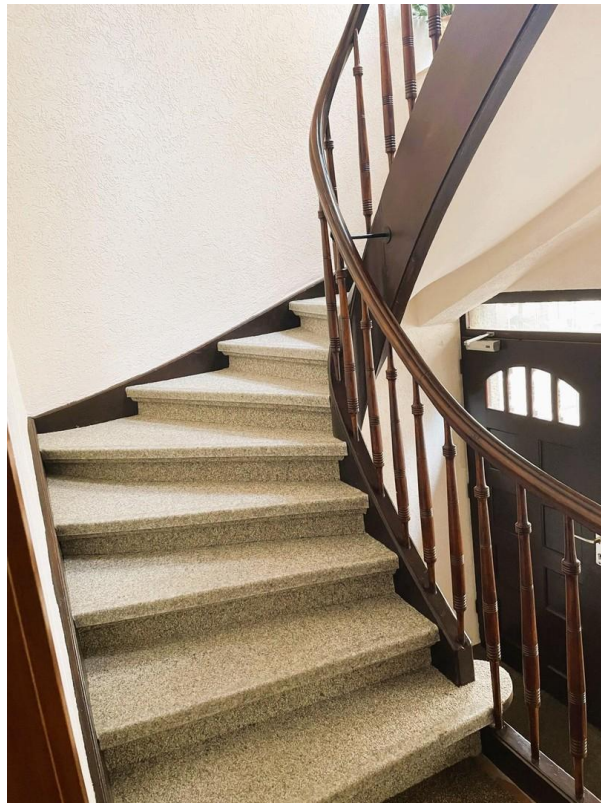


Hausansicht

Exposé - Galerie

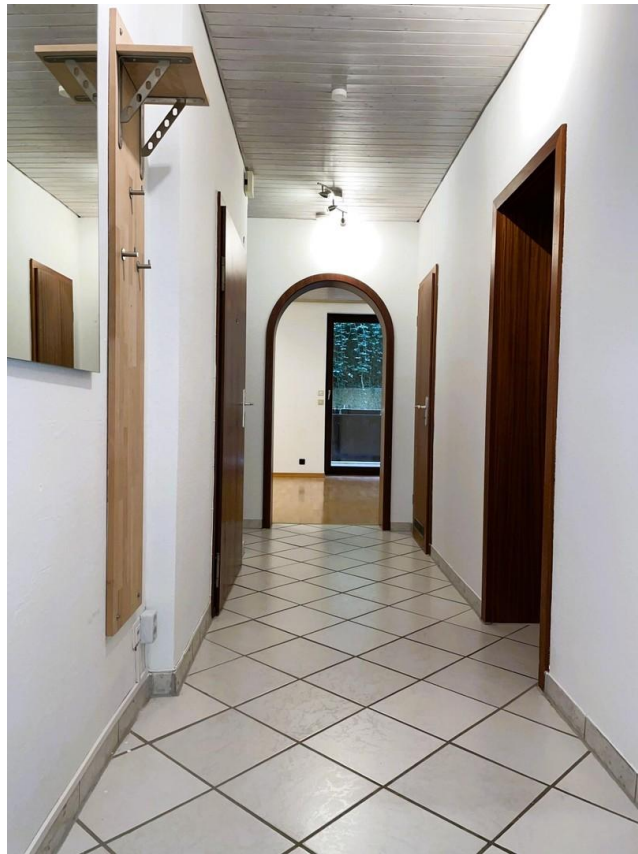


Treppenhaus 1



Treppenhaus 2

Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Kinder-/Arbeitszimmer 1

Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer 2



Bad

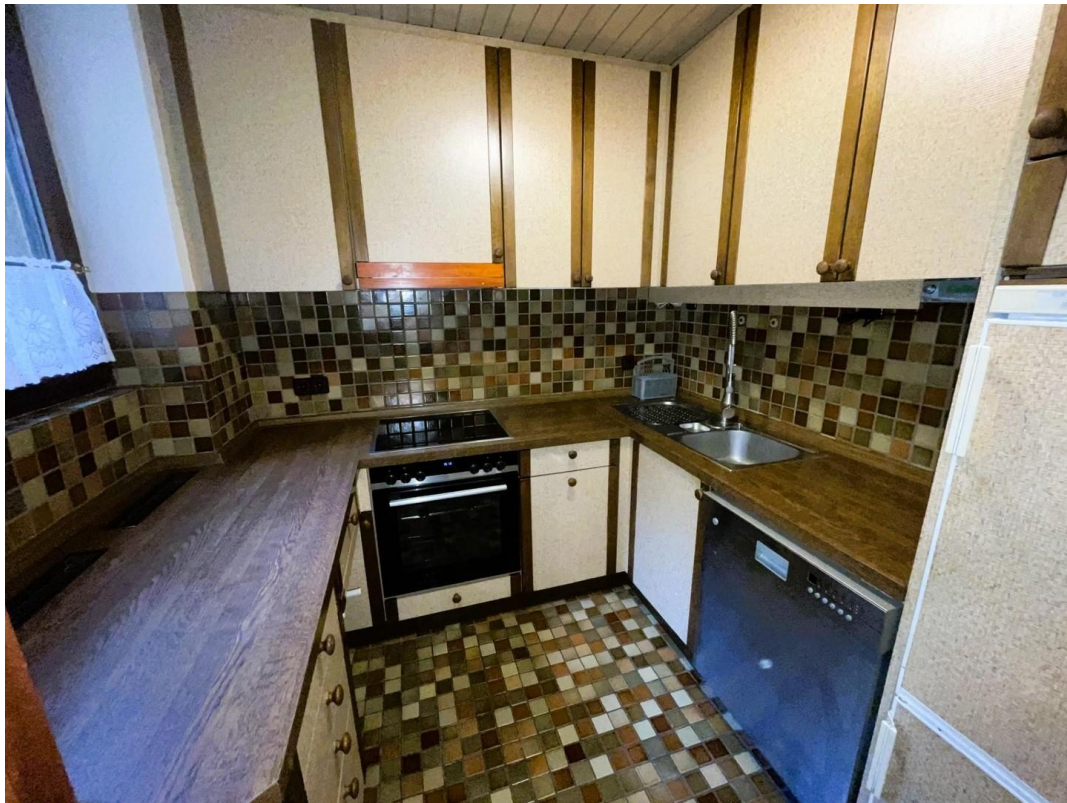
Exposé - Galerie



Dusche



Gäste-WC



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Abstellraum

Exposé - Galerie

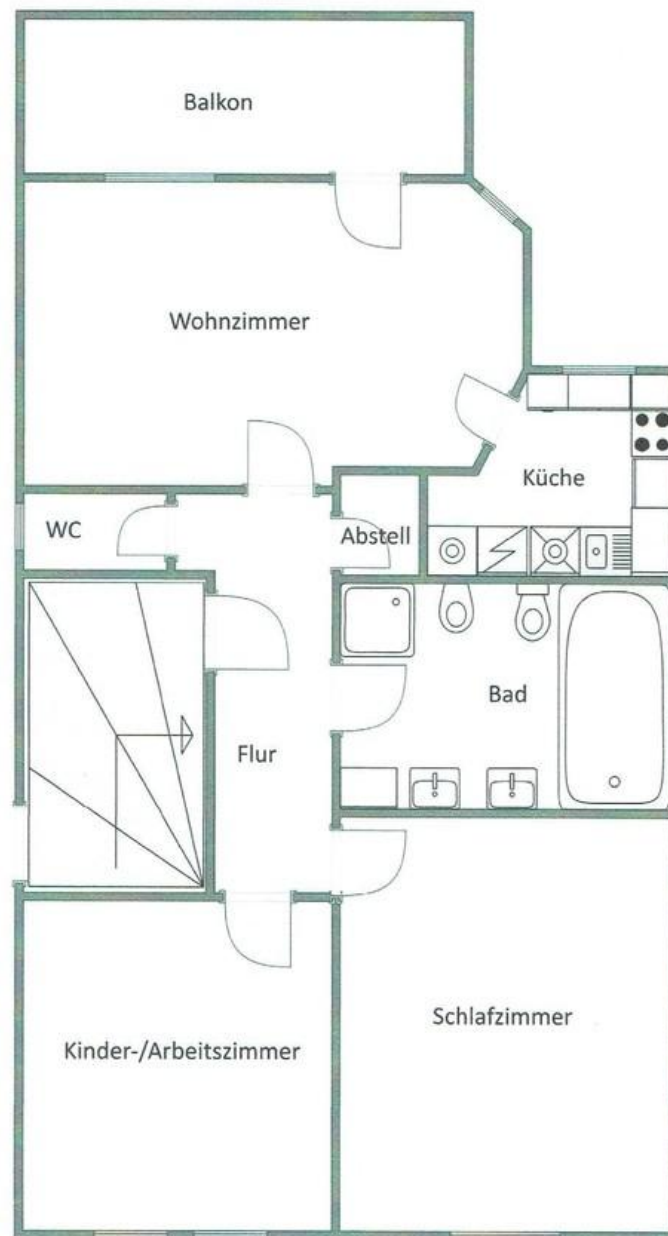


Balkon 1



Balkon 2

Exposé - Grundrisse



200 cm; 1 : 62,92

Grundriss