

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Westen mit Ausblick



Objekt-Nr. **OM-320268**

### Wohnung

Verkauf: **530.000 €**

Ansprechpartner:  
Niko Sokoliuk

70193 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1909	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	96,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	220 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Was diese Wohnung zu bieten hat:

- zwei Balkone (ein kleiner Richtung Süden zur Parkanlage, ein größerer Richtung Westen zum Innenhof)
- hohe Räume mit großen Fenstern für viel Licht, den ganzen Tag über
- Tageslichtbad mit Wanne und genügend Platz
- helle Küche mit Balkon und genügend Raum für einen Essplatz
- drei großzügige Zimmer mit Eichenparkett
- zwei Kellerräume

## Ausstattung

In den Wohnräumen liegt überall hochwertiges Eichenparkett, Küche und Bad sind gefliest. Die Gastherme (Einbau 2018) ist in bestem Zustand und versorgt die Wohnung von der Küche aus mit Heizung und Warmwasser. Zur Wohnung gehören zwei (trockene!) Kellerräume.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Gebäude wurde erst vor wenigen Jahren brandschutzsaniert, die Balkone auf der Westseite sind neu gebaut worden. Im Keller wurden Elektrik und Verschlüsse erneuert. Für weitere Sanierungen (momentan steht allerdings nichts an) sind genügend Rücklagen vorhanden.

## Lage

Mitten im Westen gelegen, in einer ruhigen Seitenstraße. Direkt gegenüber große Grünanlage mit Spiel- und Sportplatz samt altem Baumbestand.

Fußläufig erreichbar: Supermärkte (von Discounter bis Biomarkt), Drogerien, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Ärzte, Restaurants, Cafés, Bürgerbüro.

Kindergärten und Schulen (von Grundschule bis Gymnasium) in fußläufiger Entfernung.

Fußweg zum Bus 3 min, zur Stadtbahn 5 min, zur S-Bahn 12 min, in die Innenstadt 25 min.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	119,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Zimmer 1 Fenster

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 Türen



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Südbalkon



Flur Ecke

# Exposé - Galerie



Flur Eingangsbereich

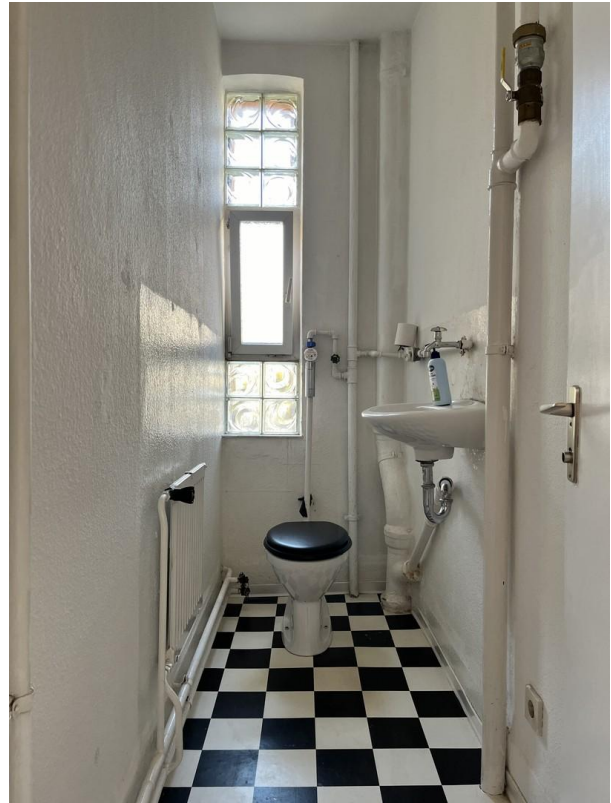


Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Bad



WC



Küche

# Exposé - Galerie



Küchenbalkon



Außenansicht Straße



# Exposé - Galerie



Außenansicht Innenhof



Simulation Küche

# Exposé - Galerie



Simulation Arbeitszimmer



Simulation Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Simulation Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse

