

# Exposé

## Wohnung in Ostfildern

**\*Provisionsfrei\* 4-Zimmer-Wohnung incl. TG-Stellplatz in Ostfildern Scharnhauser Park**



Objekt-Nr. **OM-320737**

### Wohnung

Verkauf: **698.000 €**

Ansprechpartner:  
Zeynep Yildirim  
Mobil: 0176 32779583

Bonhoefferstraße 17  
73760 Ostfildern  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	107,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	114,42 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	462 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traumhafte und gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit großem und gemütlichem Balkon & Tiefgaragenstellplatz im Scharnhauser Park, dem beliebten Stadtteil Ostfilderns. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses (14 Einheiten; mit Aufzug) in einer 2007 neu erbauten Wohnanlage „BlauerGarten - Wohnoase in Scharnhauser Park“. Sie wird von Beginn an von den Eigentümern (einem Ehepaar mit 2 Kindern) bewohnt. Eine Besonderheit ist die große Glasfront mit bodentiefen Fenstern zum Balkon, der genügend Platz für eine gemütliche Lounge und einen Grill bietet. Durch diese Glasfront dringt viel Licht in den gemütlichen Wohn- und Essbereich mit der offenen Küche. Die qualitativ hochwertige Einbauküche ist mit einer Kochinsel und Markengeräten ausgestattet. Der Balkon öffnet in eine schöne und ruhige Gartenanlage zum Innenhof. Von hier aus sind wundervolle Sonnenuntergänge sowie das jährliche Spektakel „Flammende Sterne“ zu beobachten. Alle Fenster in den Wohn- und Schlafräumen sind groß und bodentief. Die gute Zimmeraufteilung bietet ein ideales Zuhause für Familien. Neben dem Familien-Badezimmer (inklusive Waschmaschinenanschluss) gibt es ein weiteres Gäste-WC mit Dusche und Tageslicht.

Sanierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen für die Wohnung sind nicht vorgesehen bzw. erforderlich. Geheizt wird mit Fernwärme. Zur Verfügung stehen außerdem ein großer Kellerraum und Fahrradabstellplätze im Gemeinschafts-Fahrradkeller.

Das Objekt kann provisionsfrei von privat übernommen werden.

## Ausstattung

Einbauküche inklusive Elektrogeräte ist im Kaufpreis inbegriffen.

Sämtliche Einbauten wie Einbausysteme Balkon, Elternschlafzimmer & Garderobe) sind im Kaufpreis inbegriffen.

Dachform - Flachdach

Boden Wohnbereich/Küche - Feinsteinfliesen

Boden Bäder - Feinsteinfliesen

Boden Schlafzimmer - Parkett

Boden Kinderzimmer - Parkett

Tageslichtbäder - 2

Balkon ✓

Einbauküche (im Kaufpreis inbegriffen) ✓

Tiefgaragenstellplatz ✓

Fahrradabstellplatz ✓

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Rücklagen gesamt- 116.000,00EUR

Rücklagen anteilig - 14.000,00EUR

## Lage

Eine weitere Besonderheit ist die verkehrsgünstige Lage, die Nähe zum Naturschutzgebiet und direkte Anbindung an Stuttgart. Das Zentrum mit der U-Bahnhaltestelle Scharnhäuser Park, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kindergärten, Apotheken, Ärzte, Restaurants, Cafés, die Landschaftstreppe und die Anbindung an den ÖPNV sind nur in wenigen Gehminuten erreichbar.

U-Bahn Haltestelle Scharnhäuser Park - 500 m

Zentrum mit den Supermärkten, ärztliche Versorgung, Schulen... - 500 m

Flughafen Stuttgart - 10 km

Autobahn A8, Bundesstraße B10 & B14 - 8 km

Hauptbahnhof Stuttgart - 16 km

Hauptbahnhof Stuttgart / U-Bahn (direkt via U7) - 30 Min.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,95 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Aussicht Balkon



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 1



Flur



Bad 2

# Exposé - Galerie



Bad 2

