

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

**Stuttgart West, sofort beziehbar, grundsaniert, 3,5  
Zimmer, provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-321173**

### Wohnung

Verkauf: **450.000 €**

70176 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	310 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In dieser Wohnung sind weder Sanierung noch Schönheitsreparaturen erforderlich. Sie können sofort einziehen oder mit guter Rendite vermieten. Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer. Es fällt keine Provision an.

Diese wunderbar helle Wohnung befindet sich in einem sehr soliden Altbau, der von nur 3 Parteien bewohnt wird. Die Eigentümergemeinschaft ist sehr harmonisch. Die Hausverwaltung hält das Haus dauernd auf dem aktuellen Stand. Dank einer hohen gemeinschaftlichen Rücklage haben Sie keine hohen Sonderumlagen zu befürchten. Die Rücklage trägt selbst größere Maßnahmen - die allerdings dank kontinuierlicher Instandhaltung nicht anstehen.

Die lichtdurchflutete Wohnung liegt im 1. OG. Sie wurde 2006 kernsaniert und modernisiert. Der Boden wurde komplett bis auf die Holzbalken der Decke entfernt und komplett neu aufgebaut. Elektrik und sämtliche Heizungs-, Wasser- und Abwasserrohre sowie die Gastherme, Balkontüren und Sanitärinstallationen sowie Decken und Wandputz wurden durch Stuttgarter Qualitätshandwerker hochwertig modernisiert. 2015 wurde der nun vorhandene Designer Fußboden von einem lokalen Fachhandwerker neu verlegt. Handtuchheizkörper, Duschtrennwand und -fugen wurden 2022/2023 erneuert.

Die 2,70 m hohen Decken sorgen für ein sehr großzügiges Wohngefühl. Da das Bad ein Duschbad ohne Wanne ist, bleibt viel Platz fürs Wohnen übrig. Das Highlight der Wohnung ist der wunderbare große Sonnenbalkon mit weitem Blick ins Grüne. In diesem Bereich der Rosenbergstraße fahren weder Lastwagen noch Motorräder. Kreuzungen und Ampeln sind weit entfernt, so dass Sie trotz dieser hervorragenden zentralen Lage in Laufdistanz zur Innenstadt und Geschäften des täglichen Bedarfs ruhig wohnen können.

Dank dicker Wände sind die Heizkosten mit echter Energieklasse D gering.

Sie haben 3 Kellerräume für die Lagerung zur Verfügung.

Die Hauselektrik wurde 2014 komplett erneuert. Die Haustür und die Hintertür wurden 2006 erneuert und das Treppenhaus 2011 renoviert. In jedem Zimmer befindet sich ein SAT-Anschluss. Schneller Kabelanschluss liegt im Haus. Die Leerrohre für Glasfaser sind bereits verlegt.

Eine Einbauküche ist im Preis enthalten.

Das Haus hat keinen Renovierungsstau. Die Kehrwoche vor dem Haus ist vergeben.

Das Haus hat KEINEN Denkmalschutz und sehr gute Substanz.

Die Wohnung ist leer und sofort bezugsfertig.

Das kleine Gemeinschaftsgärtchen hinter dem Haus bietet eine sichere Abstellmöglichkeit für Ihr Fahrrad.

Anfragen von Maklern werden nicht beantwortet und sind unerwünscht.

## Ausstattung

2,70 m hohe Decken

Designerboden von 2015

Grüner Innenhof

Handtuchheizkörper

Kabelanschluss, Sat-Anschluss, Glasfaser-Lehrrohr liegt bereits im Haus

3 Kellerabteile

WK2-Wohnungseingangstür

Einbauküche

## Abschließbare Balkontüren

Die 2006 eingebaute Therme ist dank jährlicher Wartung in sehr gutem Zustand.

Handtuchheizkörper, Duschtrennwand und -fugen wurden 2022/2023 erneuert.

Der Bodenaufbau nach unten ist 2006 nach Neubaustandard erneuert und hat sehr guten Schallschutz.

Die Wohnung kann sehr gut umgebaut werden.

2-er-WG geeignet.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## **Lage**

Stuttgart West ist ein vielseitiger Stadtteil im Herzen von Stuttgart, der eine reiche Mischung aus Wohn-, Geschäfts- und Freizeitmöglichkeiten bietet.

Für Kinder bietet sich der Diakonissenplatz als nahegelegene Spielmöglichkeit nur eine Ampel von der Wohnung entfernt an.

Alle Läden des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Discounter, Bioläden, Apotheken, Bäckereien, Metzgereien, Cafés, Restaurants, Kindergärten, Fitnessstudios und Parks sind in unmittelbarer Nähe nur wenige Gehminuten entfernt.

Sie erreichen in 5 Minuten zu Fuß das Boschareal und in weniger als 15 Minuten zu Fuß die Innenstadt.

Die Nahverkehrsanbindung ist hervorragend. In einer Minute erreichen Sie die Bushaltestelle, von der Sie in 5 Minuten zum Bahnhof kommen. Die Stadtbahn erreichen Sie in 5 Minuten. Von hier aus erreichen Sie den Hauptbahnhof und die umliegenden Regionen innerhalb kürzester Zeit.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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

## Exposé - Galerie

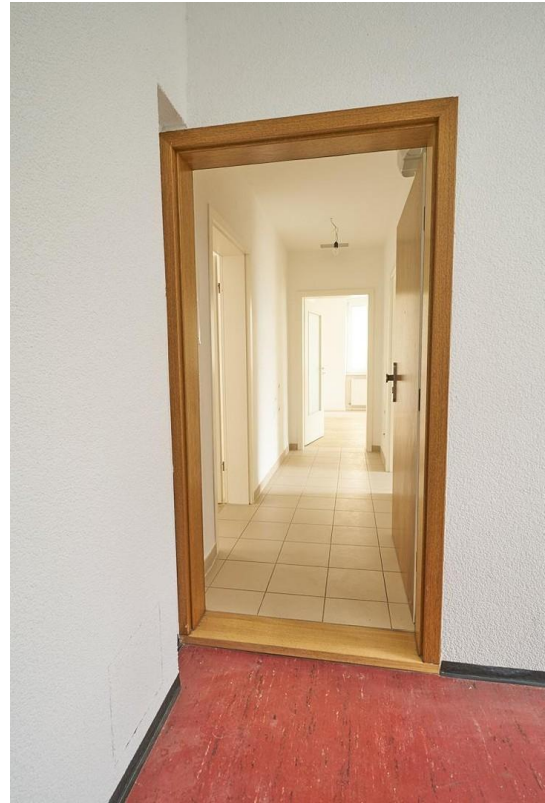


Sonnenoase in Südausrichtung

# Exposé - Galerie



solider Altbau



Einbruchschutz dank WK2-Tür



Schlafzimmer mit Ankleide

# Exposé - Galerie



Ankleide oder Homeoffice



Schlafzimmer Richtung Bad

# Exposé - Galerie



Lichtdurchflutetes Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Blick Esszi. Richtung Küche



# Exposé - Galerie



Lichtdurchflutetes Wohnzimmer



Wohnzi. Richtung Esszimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Funktionales Duschbad

# Exposé - Galerie



Dusche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

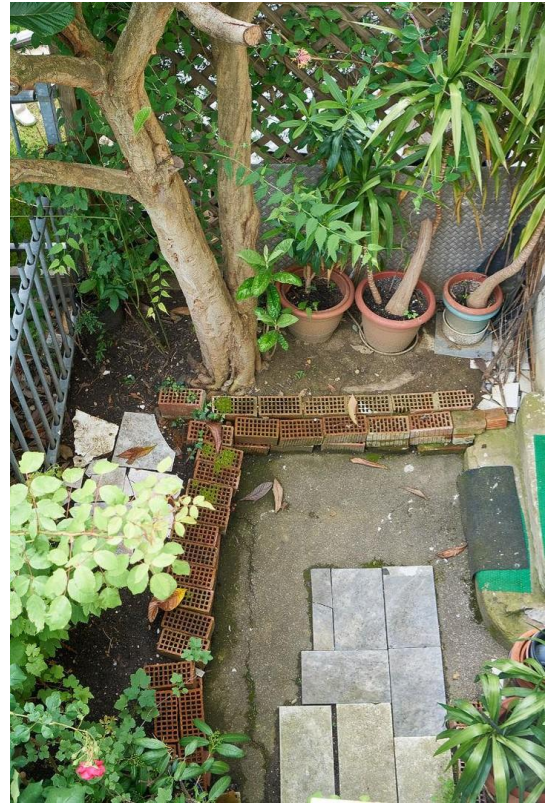


Küche

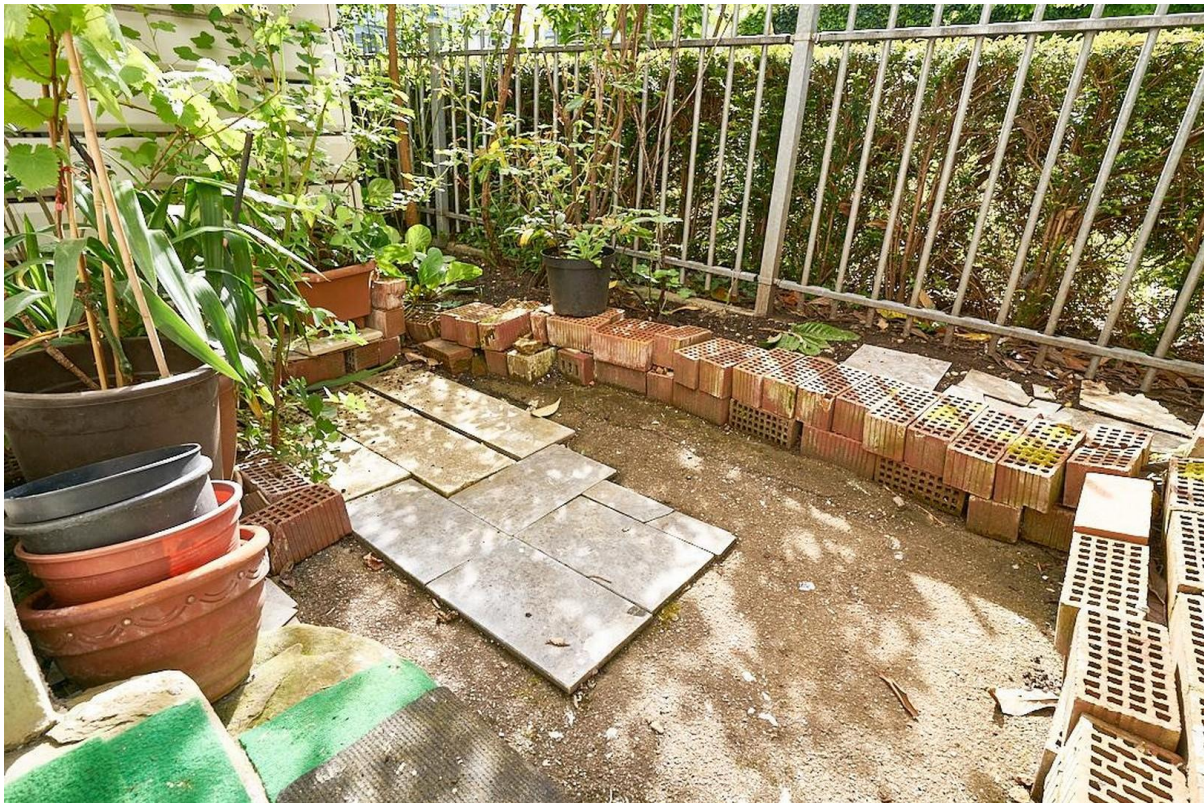
# Exposé - Galerie



Blick zum Gemeinschaftsgarten



Gemeinschaftsgarten



Gemeinschaftsgarten

# Exposé - Grundrisse

