

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Direkte Seesicht aus 4,0 Zimmerwohnung am Probstsee in Stuttgart- Möhringen



Objekt-Nr. OM-321475

#### Wohnung

Verkauf: **378.000 €**

Ansprechpartner:  
Pit Karrasch

Weilstetter Weg  
70567 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	84,78 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	450 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung in der 3. Etage befindet sich direkt am Probstsee und steht ab sofort zum Verkauf. Das Objekt verfügt über 4 einladende Zimmer. Zur Immobilie gehören auch 2 schöne Balkone mit unverbaubarem Blick auf den direkt vor dem Haus befindlichen See. Eine Einbauküche in der Küche sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage für Ihr Auto und ein Kellerraum sowie ein Gemeinschaftswaschraum für Ihre Maschinen und ein Fahrradraum stehen Ihnen außerdem zur Verfügung. Die komplette Wohnung wurde aufwendig renoviert. Eine entsprechende Rechnung ist vorhanden. Weiterhin wäre zu erwähnen, dass sämtliche Aussenwände wärmedämmend isoliert wurde, wodurch die Heizkosten deutlich gesenkt werden konnten.

Ausdrücklich darauf hinweisen möchte ich, dass dieses Haus nicht über einen Aufzug verfügt. Aber in den 3.Stock zu Fuß hält fit und sollte eigentlich problemlos zu bewältigen sein.

Die Wohnung ist derzeit mit wunderschönen, teilweise sehr alten Möbeln bestückt - siehe beigefügte Bilder. Sofern daran kein Interesse besteht, können auch sämtliche Möbel vorab noch entsorgt werden.

## Ausstattung

In der Wohnung sind derzeit neben einigen anderen Sachen noch ein paar wunderschöne alte Holzschränke vorhanden - siehe Bilder. Auch im Keller ist noch ein solch schönes Stück vorhanden.

Diese Möbel können gerne kostenlos übernommen werden. Bis auf die Bücher in den Regalen sind aber alle Schränke bereits leerräumt. Sofern aber überhaupt kein Bedarf für diese schönen gepflegten Möbel dafür vorhanden ist oder die Wohnung lieber komplett leer übernommen werden soll, kann die Entsorgung vorab durch uns und auf unsere Kosten erfolgen.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Die Nebenkosten von 450,-€ mögen zunächst hoch erscheinen, aber ich möchte darauf hinweisen, dass hierin bereits die Heizkosten enthalten sind. Weiterhin sind in diesem Betrag auch bereits folgende Kosten enthalte:

- Hausmeister
- Winterdienst
- Gebäudereinigung
- Gartenpflege
- Müllgebühren
- Niederschlagswasser
- Allgmeinstrom
- sämtliche Versicherungen
- sämtliche Wartungen (Feuerlöscher, Tiefgarage, Heizung)
- Instandhaltung
- Rücklagen

Unter diesen Aspekten ist der Betrag eigentlich schon angemessen.

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in Stuttgart-Möhringen Möhringen. Für Mobilität ist dank der in der Nähe verkehrenden Stadtbahn gesorgt. In Laufnähe gibt es einige Ärzte, Restaurants, Cafés, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. Einige Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Modegeschäfte, zwei Buchhandlungen und eine Bar finden Sie ebenfalls vor Ort. Und natürlich nicht zu vergessen, der schöne Probstsee direkt vor der Haustüre.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	128,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Traumhafter Seeblick

# Exposé - Galerie



2. Balkon mit Seeblick



2. Balkon mit Seeblick

# Exposé - Galerie



Wohnanlage (blauen Balkon)



Hier ist die schöne Wohnung

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Seeblick



Wohnzimmer mit Bücherecke

# Exposé - Galerie

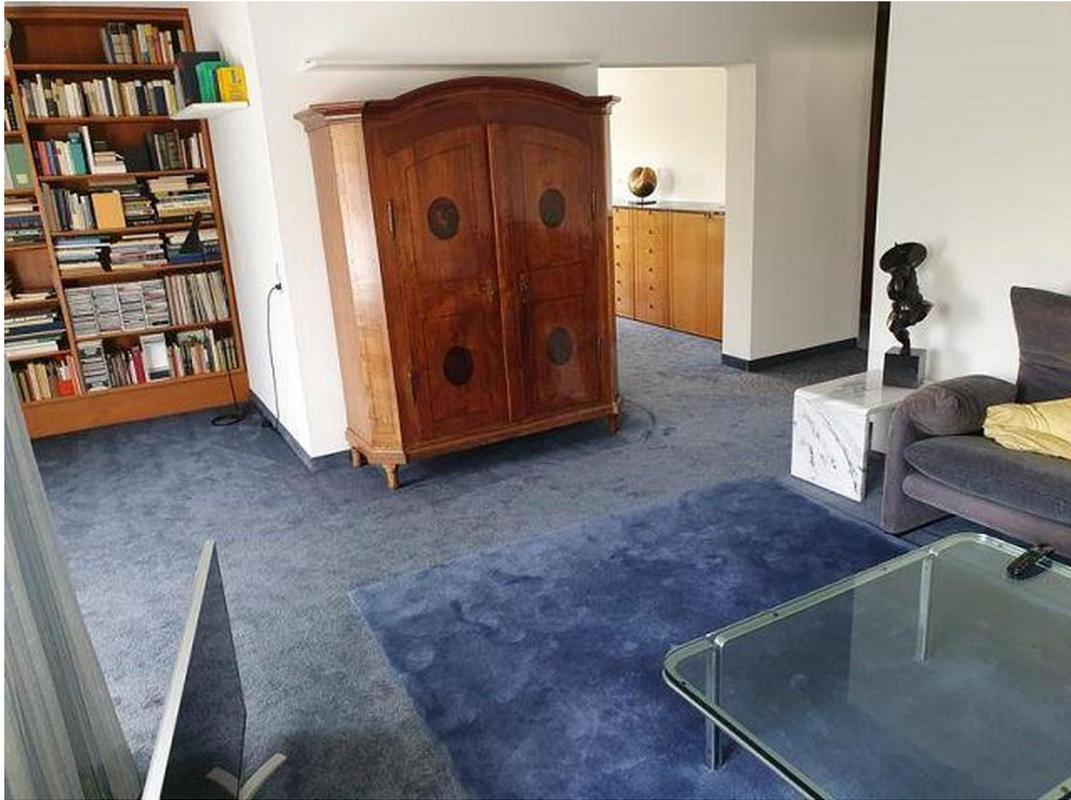


Wohnzimmer



Wohnzimmerfenster mit Seeblick

# Exposé - Galerie



Blick in Richtung Esszimmer



Esszimmer mit Balkon zum See

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Schlafzimmer mit Schrankwand

# Exposé - Galerie



Große Schrankwand im Schlafz.



Schlafzimmer in Richtung Flur

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Schrankwand im Arbeitszimmer



Bad mit Wanne und Dusche

# Exposé - Galerie



Dusche



Küche mit Einbauküche



Küche mit Einbauküche

# Exposé - Galerie



WC mit Waschbecken



Wunderschöner alter Schrank

# Exposé - Galerie



Sekretär geöffnet



Sekretär geschlossen

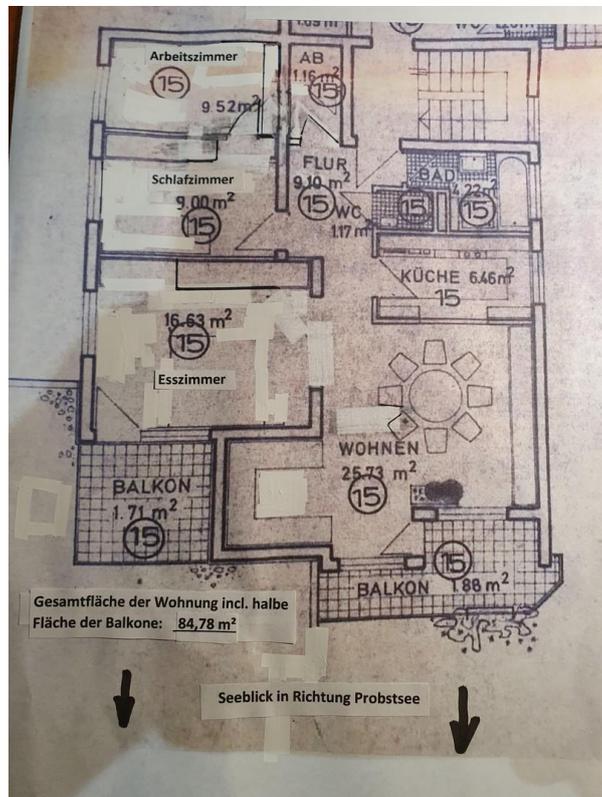


Schrank im Esszimmer

# Exposé - Galerie

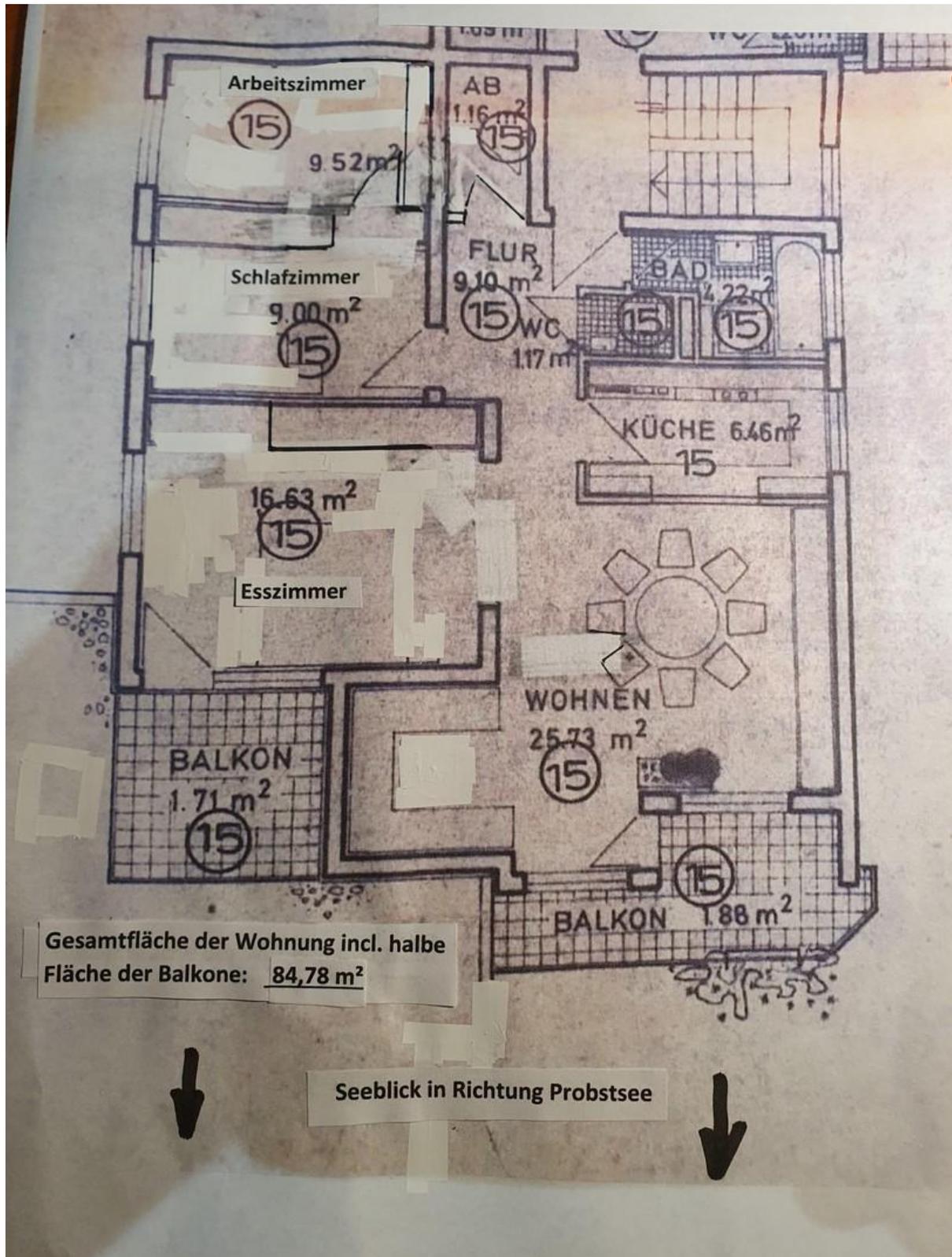


Stellplatz Tiefgarage



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Wohnflächenberechnung

## Wohnflächenberechnung

Objekt: Weilstetterweg 38 in 70567 Stuttgart-Möhringen

3,5 Zimmer Wohnung im 3.OG

Wohnzimmer:	25,73 m <sup>2</sup>	
Esszimmer:	16,63 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer:	9,00 m <sup>2</sup>	
Arbeitszimmer:	9,52 m <sup>2</sup>	
Küche:	6,46 m <sup>2</sup>	
Bad:	4,22 m <sup>2</sup>	
WC:	1,17 m <sup>2</sup>	
Abstellraum:	1,16 m <sup>2</sup>	
Flur:	9,10 m <sup>2</sup>	
Wohnung:	82,99 m <sup>2</sup>	82,99 m <sup>2</sup>

Balkon I:  
1,88 m<sup>2</sup> : 2 = 0,94 m<sup>2</sup>

Balkon II:  
1,71 m<sup>2</sup> : 2 = 0,85 m<sup>2</sup>  
Balkone: 1,79 m<sup>2</sup> 1,79 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt: 84,78 m<sup>2</sup>