

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

**Schöne, sonnige Wohnung in guter ruhiger Lage mit guter Verkehrsanbindung**



Objekt-Nr. OM-325472

### Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

70329 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1898	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	15.01.2025
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	90 €	Badezimmer	1
Heizkosten	60 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht diese sehr helle und ganztags sonnig gelegene 3,5 Zimmer Etagenwohnung im Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhaus an ein bis zwei Personen.

Die Lage ist perfekt, sehr ruhig, jedoch nah an den öffentlichen Verkehrsmitteln mit U-Bahn, S-Bahn und Bus sowie dem Ortskern mit allen Einkaufsmöglichkeiten.

Diese Etagenwohnung ist mit einem massiven Eiche Parkett sowie Fliesen im Bad ausgestattet.

Die Wände sind glatt gespachtelt und nicht gestrichen, die Decken weiss gestrichen. Balken wurden teilweise herausgearbeitet.

Eine moderne Gas-Brennwert-Therme mit Heizkörpern sorgen für ein angenehmes Raumklima und geringe Heizkosten.

Eventuell kann ein Kaminofen übernommen werden.

Eine Einbauküche mit viel Stauraum, Herd, Backofen, Spülmaschine und Kühlschrank wird ohne Ablösesumme überlassen.

An diese grenzt eine Loggia (ehemaliger Balkon) mit großem Fenster sowie einem schönem Blick in die gegenüber liegenden Weinberge.

Das Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, Spiegelschrank und WC ist raumhoch gefliest und mit einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

Das Wohn- und Esszimmer bietet viel Platz für einen Esstisch mit Stühlen sowie eine Sitzgruppe.

Zwei weitere Zimmer eignen sich als Schlaf- oder Arbeitszimmer.

Die Vermietung an eine Wohngemeinschaft ist möglich.

Ebenso die Haltung von einem Hund.

## Ausstattung

Gas Brennwerttherme mit Heizkörpern

Holz Verbundglasfenster mit Rollläden

Massives Eiche Parkett

Wände gespachtelt - keine Rauhfaser Tapete

Holzbalken

Kaminofen möglich.

Einbauküche

Sehr gute Raumaufteilung

Tageslichtbad

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Kosten für Versicherungen, Steuern, Abfallentsorgung usw. sind in der Nebenkostenpauschale von 90 Euro enthalten.

Ebenso WLAN welches in der Wohnung zur Verfügung steht.

Die Kosten für Strom, Gas und Wasser betragen derzeit 110 Euro.

Der Mieter rechnet direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen ab.

## Lage

Das Haus liegt zentral aber ruhig in einer Anliegerstraße von Stuttgart Hedelfingen, verkehrsgünstig zwischen Stuttgart, Esslingen und Fellbach.

In der Umgebung und vor dem Haus gibt es Parkmöglichkeiten.

Der Fußweg zu den öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus, S-Bahn sowie U-Bahnen U13 und U9 beträgt nur 3 Minuten.

Es besteht eine sehr gute Anbindung in alle Richtungen wie die Stadtmitte von Stuttgart oder Esslingen, Fellbach oder zur UNI Hohenheim und Vaihingen.

Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten sowie alle Läden des täglichen Bedarfs (Bäcker, Konditorei, Metzger, REWE, Penny, Müller, Lidl) befinden sich in nächster Nähe, ebenso Banken, Apotheken, Drogeriemärkte und Fitnessstudios.

Der fußläufig entfernte schöne Wald lädt zu Spaziergängen ein.

Der Ort bietet eine Golf Übungsanlage.

Die umgebenden Weinbergen bieten schöne Wandermöglichkeiten sowie einen Blick über das Neckartal.

Gemütliche Restaurants, Weinstuben, Kneipen und Cafés, Fastfoodketten und Schnellrestaurants liegen nahe am Haus.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	164,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnungseingang, Flur

# Exposé - Galerie



Eingang, Flur



Wohnen

# Exposé - Galerie



kleines Zimmer



großes Zimmer

# Exposé - Galerie



großes Zimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Blick auf die Weinberge



Bad, Dusche, Brennwert-Therme



Waschbecken, Heizkörper

# Exposé - Galerie

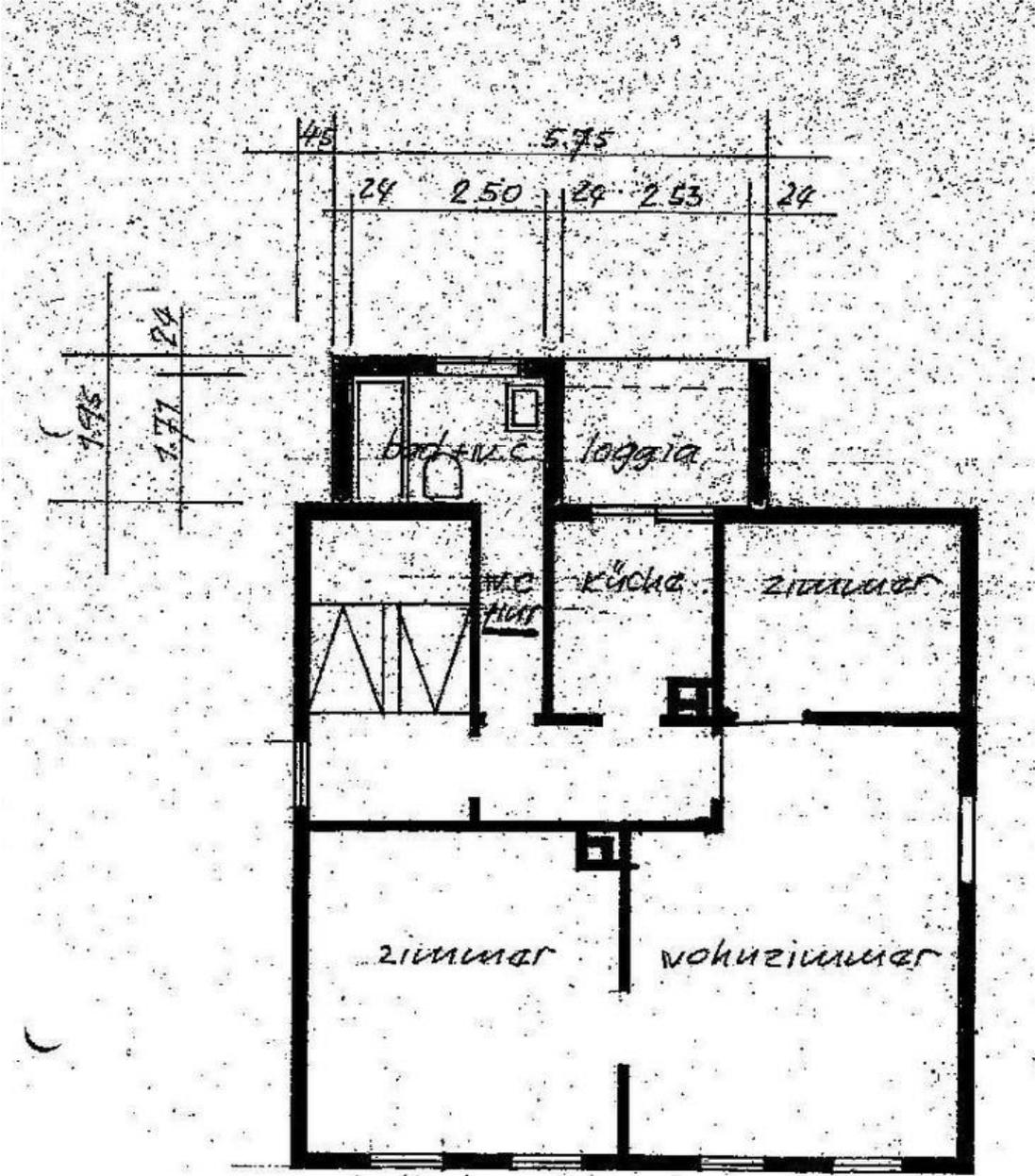


Tageslichtbad mit WC



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



2.0G

Grundriss