

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Helle Wohnung mit Balkon in kernsaniertem Mehrfamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-327246**

#### Wohnung

Verkauf: **315.000 €**

Ansprechpartner:  
Linus Molin

Rotenbergstraße 38  
70190 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1907	Übernahmedatum	01.02.2025
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	55,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	136,60 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Liebevoll kernsanierte Wohnung mit modernstem Komfort - in bester Lage. Das historische Flair der Klinkerfassade wurde sorgfältig aufbereitet und passt sich harmonisch in die umliegende Nachbarschaft ein, die durch ähnliche denkmalgeschützte Bauten geprägt ist. Im Rahmen der Kernsanierung erfolgte eine umfassende Modernisierung des gesamten Gebäudes.

## Ausstattung

Das Objekt wurde umfangreich kernsaniert.

Alle Arbeiten wurden in enger Abstimmung mit dem Denkmalamt durchgeführt, um den historischen Charakter des Hauses zu bewahren und gleichzeitig moderne Standards zu erfüllen.

Ein umfassendes Brandschutzgutachten wurde erstellt um alle Auflagen zur Sicherheit des Gebäudes nach aktuellen Vorschriften zu Gewährleisten. In diesem Zuge wurde beispielsweise ein Rauchabzugsfenster im dritten Obergeschoss installiert.

Sämtliche Sanitärinstallationen wurden von einem bekannten Unternehmen komplett erneuert.

Die gesamte Elektrik des Hauses wurde ebenfalls erneuert und ist nach den neuesten Standards zertifiziert. Ein vollständiger E-Check wurde durchgeführt und bestätigt, dass alle Installationen den aktuellen Sicherheitsvorgaben entsprechen.

Im Zuge der Sanierung wurde ein Energieberater

hinzugezogen, um die energetische Effizienz des Gebäudes zu optimieren. Dadurch können zukünftige Bewohner von einem energieeffizienten Wohnkonzept profitieren.

Alle Wohnungsböden sind mit Laminat, in sehr schöner Holzoptik, verlegt worden.

Das neue Badezimmer verfügt über großflächige Fliesen, eine Regendusche und moderne Armaturen.

Ebenfalls sorgt ein Balkon für zusätzlichen Außenraum und darüber hinaus für mehr Wohnkomfort.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Es fällt keine Maklerprovision an.

Makleranfragen unerwünscht!

Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Impressum:

G-Invest Immobilien GmbH

Kreuzberg 10,

72070 Tübingen

Amtsgericht Stuttgart HRB 787577

Steuernummer 86112/51100

Vertreten durch: Linus Molin & Hannes Gehr

## **Lage**

Stuttgart-Ost verbindet Urbanes Leben mit viel Grün und historischen Charme.

Der Stadtteil bietet eine Mischung aus lebendigen Vierteln, wie Gablenberg und Gaisburg, sowie ruhige Wohnanlagen.

Der Ostend-Platz ist das Zentrum des Stadtteils und ermöglicht mit ausreichend Lebensmittelgeschäften eine gute Grundlage. Gleichzeitig sorgen viele kleine Cafés, Restaurants und Geschäfte für eine lebendige Nachbarschaft. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Waldebene Ost, die zu schönen Waldspaziergängen einlädt.

Die Nähe zum Stadtzentrum, kombiniert mit einer guten Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr, macht Stuttgart-Ost besonders attraktiv.

Das Stadtzentrum ist mit Auto, Bus oder U-Bahn in unter 10 Minuten zu erreichen.

Fußläufig ist es bei einem schönen Spaziergang über den Eugensplatz ebenso gut erreichbar.

Wer eine zentrale Lage mit viel Lebensqualität sucht, findet in Stuttgart-Ost ein ideales Zuhause.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Treppenhaus



Balkon

# Exposé - Galerie



Aussicht Balkon



Außen

# Exposé - Galerie



Außen

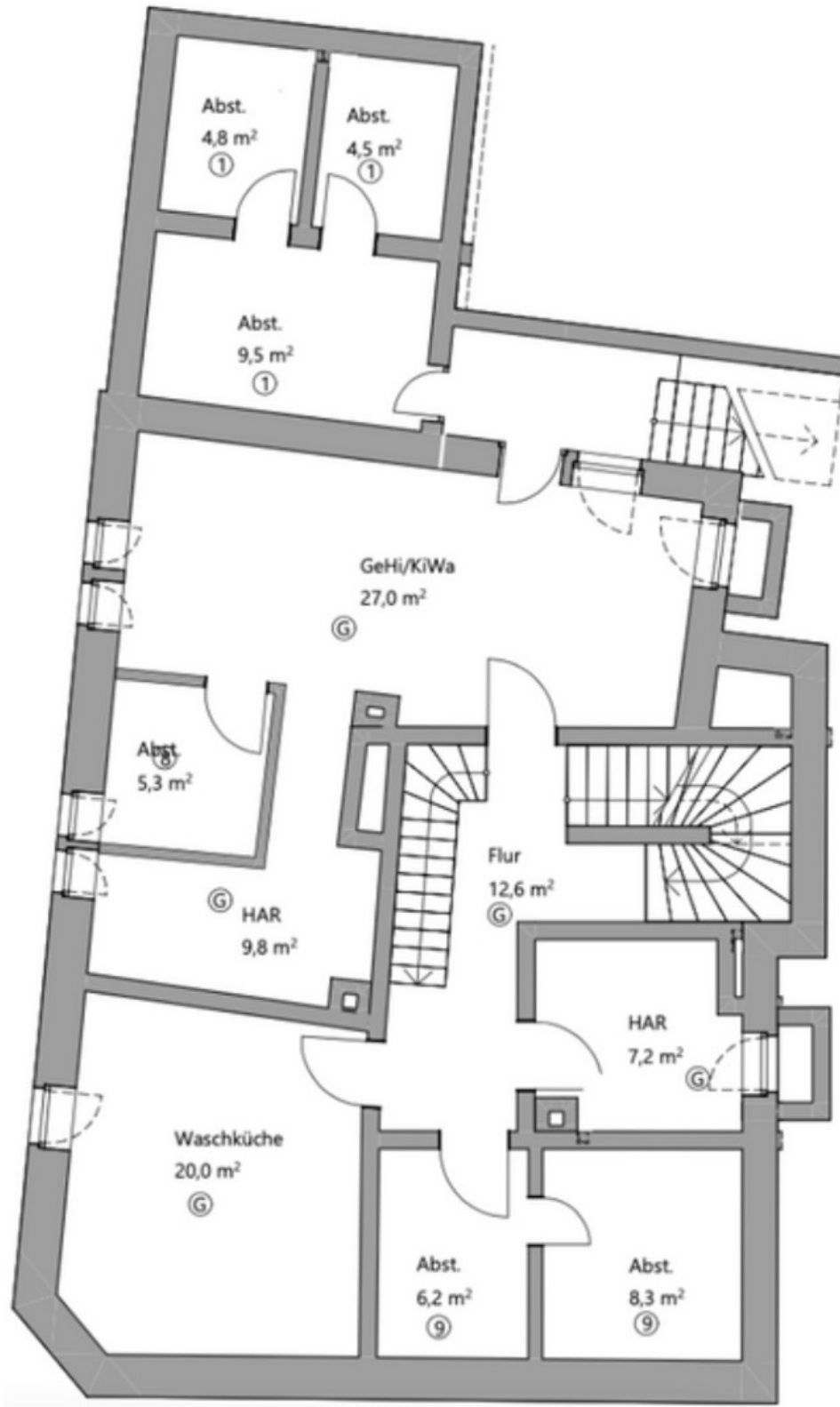


# Exposé - Grundrisse



Grundriss UG2

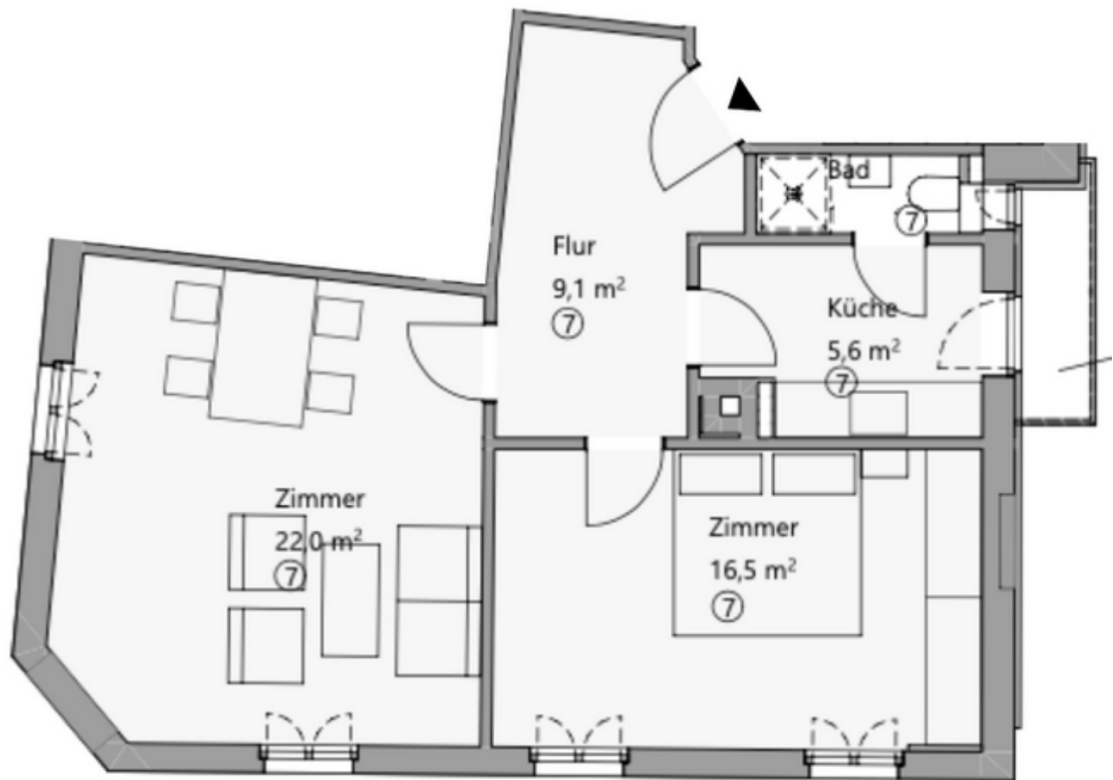
# Exposé - Grundrisse



Grundriss UG1

# Exposé - Grundrisse

**WE 07**  
55,5m<sup>2</sup> Wfl.



Grundriss Wohnung