

Exposé

Erdgeschosswohnung in Stuttgart

Helle 2-Zimmer Erdgeschosswohnung in Feldrandnähe



Objekt-Nr. OM-327446

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.140 € + NK**

70439 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1961	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier zur Vermietung stehende Erdgeschosswohnung eines Mehrfamilienhauses liegt in einer verkehrsgünstigen aber ruhigen Lage von Stuttgart-Stammheim. Einkaufsmöglichkeiten, Dinge für den täglichen Bedarf sowie die U-Bahn-Haltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind problemlos fußläufig erreichbar.

Das Dach und die Kellerdecke des 1961 erbauten Hauses wurden im Jahr 2015 neu isoliert und gedämmt.

Die 2-Zimmer-Wohnung ist 2004 komplett saniert worden, einschließlich Elektrik und Unterverteilung und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

2019 kam eine neue Wohnungstüre mit Schallschutz- und Klimaklasse 3 rein.

Das Schlafzimmer wurde 2021 saniert.

Im Jahr 2022 wurde zudem die Zentralheizung des Hauses durch eine neue Gas-Brennwertheizung mit Frischwassermodul und 8 Solarthermiepanelen ersetzt.

Praktisch geschnitten erreichen Sie über den Flur links ab das Schlafzimmer, rechts ab das großzügige und helle Wohnzimmer in direkter Südlage.

Beide Zimmer sind mit Laminatboden versehen und verfügen jeweils über eine separate Terrasse mit Süd- bzw. Ostausrichtung, die der Wohnung eine angenehme Wohnatmosphäre verleihen. Die Wohnung ist teilmöbiliert mit einem geräumigen Kleiderschrank im Schlafzimmer. Eine gepflegte Einbauküche ist bereits vorhanden und das Tageslichtbad mit Badewanne ist zeitlos in weiß gefliest. Die Wohnung verfügt darüber hinaus über ein Kellerabteil, einem eigenen Stellplatz direkt vor dem Haus sowie einem kleinen Carport mit Stromanschluss, in welchem sich Platz für mehrere Fahrräder oder einem Motorraum finden.

Ausstattung

- Einbauküche mit neuem Kühlschrank, Miele Spülmaschine, Gorenje Backofen + Herd
- Tageslichtbad mit Badewanne und neuem Rainshower Duschsystem von HansGrohe.
- separate Gästetoilette

- Schlafzimmer wurde 2021 Saniert mit elektr. Rolladen(Homematic), abgehängter Decke mit RGBW led ringsum und 6 Spotlights, 2xcat7 Netzwerkanschlüsse an der Wand und in der abgehängten Decke, neuer Heizkörper, bodentiefe fenstertüre und einem großzügigen Kleiderschrank

- Wohnzimmer mit 3x cat7 Netzwerkanschlüsse

- Kellerabteil in Massivbauweise

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung liegt im Stadtteil Stuttgart-Stammheim, einem ruhig gelegenen Wohnviertel im nordwestlichen Teil von Stuttgart. Stammheim ist bekannt für seine beschauliche Atmosphäre, die vor allem von grünen Flächen, Wohngebieten und einer sehr guten Anbindung an die Stuttgarter Innenstadt geprägt ist. Die nächste U-Bahn-Station ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie in unter 20 Minuten in die Stuttgarter Innenstadt.

Sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken können Sie fußläufig erreichen.

Das direkt gegenüberliegende Landschaftsschutzgebiet, welches sich zu weitläufigen Grünflächen, wie dem Witthauwald und der Solitudeallee erstreckt ermöglicht zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge, Radfahren und Joggen – ideal für Naturliebhaber und sportlich Aktive.

Zudem profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung über die nahegelegene B10 und die A81. Die B10 ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Esslingen und Göppingen sowie eine direkte Anbindung an den Stuttgarter Westen und die Innenstadt. Die A81 bietet zudem eine bequeme Verbindung nach Heilbronn und durch den südlichen Teil von Stuttgart, was besonders für Pendler und Berufspendler von Vorteil ist, die überregional unterwegs sind.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	162,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



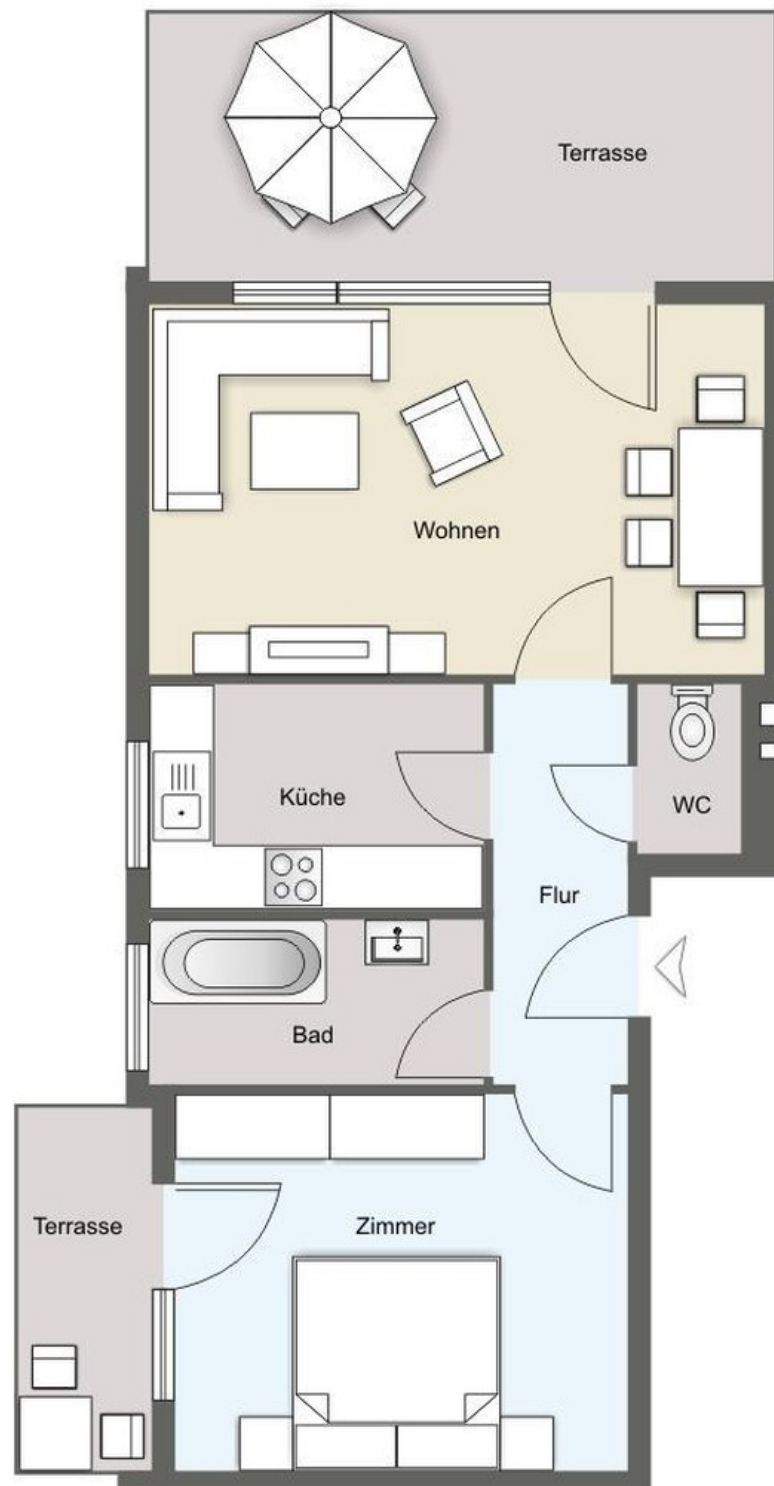
Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss-nicht maßstabsgetreu