

Exposé

Wohnung in Stuttgart

3,5-Zi, hell, grün, zentral, nahe Diak. kernsaniert, von privat



Objekt-Nr. **OM-327613**

Wohnung

Verkauf: **450.000 €**

Rosenbergstraße 33
70176 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Bilder zeigen beispielhaft eine mögliche Möblierung und Nutzung der Wohnung. Das Schlafzimmer wurde als Arbeitszimmer genutzt, die Ankleide als Abstellzimmer, das Wohnzimmer als Schlafzimmer und das Esszimmer gemischt als Wohn-Esszimmer.

Die Wohnung wurde nach Auszug vollständig renoviert. Alle Wände sind jetzt weiß gestrichen. Es sind keinerlei Schönheitsreparaturen erforderlich. Einzug oder Vermietung mit guter Rendite sind sofort möglich. Auf Wunsch sende ich Bilder der leeren Wohnung zu. Das Baujahr des Hauses ist 1873, nur laut Energieausweis 1936. Kein Denkmalschutz!

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer. Es fällt keine Provision an.

Diese wunderbar helle Wohnung befindet sich in einem Altbau, der nur von 3 Parteien bewohnt wird. Die Eigentümergemeinschaft ist sehr harmonisch und seit 2006 unverändert. Die Hausverwaltung hält das Haus dauernd auf dem aktuellen Stand. Dank einer gemeinschaftlichen Rücklage von über 70.000 € haben Sie keine hohen Sonderumlagen zu befürchten.

Die lichtdurchflutete Wohnung liegt im 1. OG. Sie wurde 2006 kernsaniert. 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 erneuert. 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 für's 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 ohne Geräte 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 beantragt

3 Kellerabteile

Sicherheitstür

Einbauküche ohne Geräte

Abschließbare Balkontüren

Sichere WK2-Tür

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, Einbauküche

Lage

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

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.

Kulturell bietet der Stadtteil Theater, Galerien, Restaurants und Bars, darunter das Theaterhaus Stuttgart. Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich rings um die Wohnung – Rosenbergstraße, Kornbergstraße, Schwabstraße, Boschareal, Hölderlinplatz bieten die perfekte Nahversorgung.

Kräherwald, Bürgerpark Diakonissenplatz, Feuersee und Hoppenlaufriedhof bieten grüne Oasen in der Nähe. Stuttgart West verbindet urbanes Leben mit Entspannung und bietet für jeden etwas.

Falls Sie trotz dieser tollen Lage ein Auto benötigen ist Anwohnerparken auf der Straße möglich.

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 ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon ins Grüne

Exposé - Galerie



Esszimmer

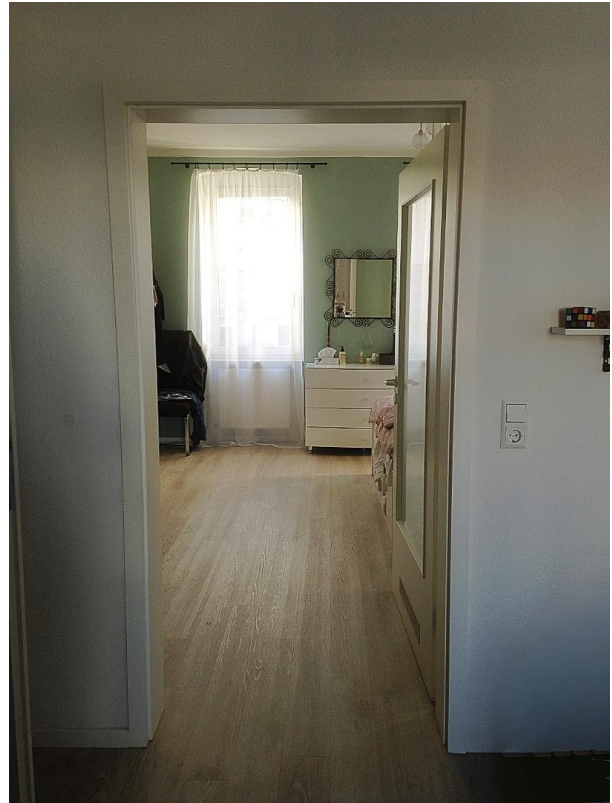


Essz. auch als Wohnz. gen.

Exposé - Galerie



Essz. auch als Wohnz. gen.



Esszimmer ins Eckzimmer



Wohnzi. als Schlafzi. genutzt

Exposé - Galerie



Wohnzi. als Schlafzi. genutzt



Blick Eckzimmer ins Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche Richtung Flur



Küche

Exposé - Galerie



Flur Richtung Wohnungstür

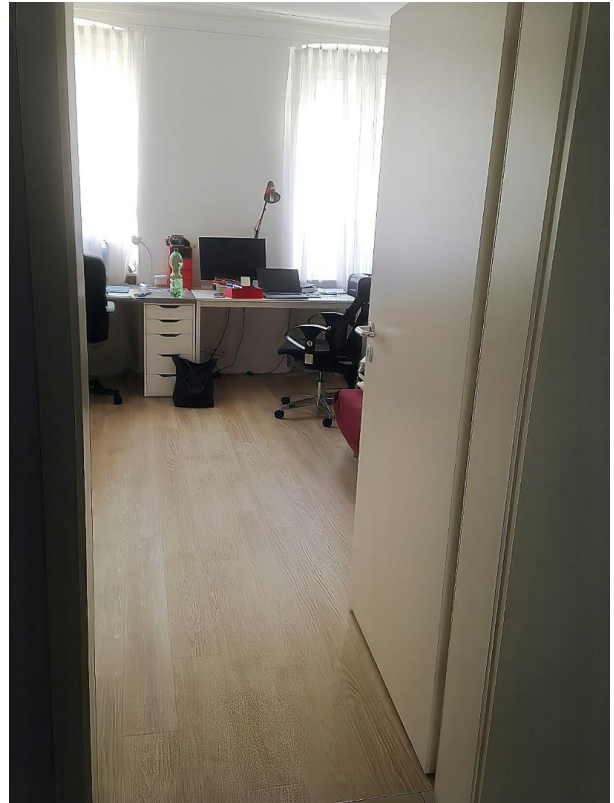


Flur Richtung Wohnungstür

Exposé - Galerie



Flur Richtung Esszimmer



Schlafz. Nutzung als Arbeitsz.



Schlafz. Nutzung als Arbeitsz.

Exposé - Galerie



Schlafz. Nutzung als Arbeitsz.



Schlafz. Nutzung als Arbeitsz.

Exposé - Galerie



Ankleide



Ankleide

Exposé - Galerie



Duschbad ohne Wanne

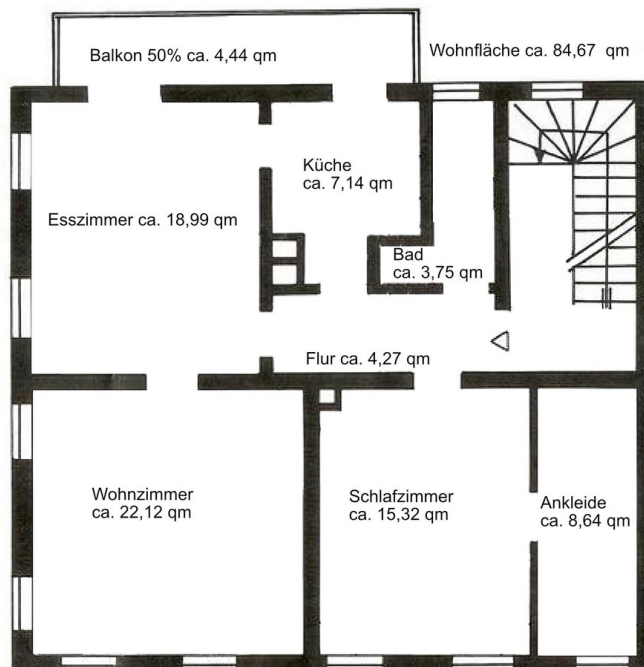


Duschbad ohne Wanne

Exposé - Galerie



Sonnenbalkon 1. OG



Grundriss

Exposé - Grundrisse

