

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Exklusive 3,5-Zimmer-Wohnung in Stuttgart



Objekt-Nr. OM-328343

#### Wohnung

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:  
Yunus Kargin  
Mobil: 0160 8106812

70435 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Etagen	11	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	230 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und freundliche Wohnung im 8. OG verfügt über 2 Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer, eine Einbauküche sowie einen schönen Balkon. Sie punktet mit Parkettböden, einem Aufzug für barrierefreies Wohnen und einer eigenen Garage.

Die Ausstattung überzeugt mit einer frisch renovierten Leichtbauküche, Elektrogeräten, neu gefliesten Bädern in modernem Stil sowie teils elektrischen Rollläden. Gas-Zentralheizung und kunststoffverglaste Fenster sorgen für angenehmes Wohnklima.

Die Immobilie befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit Hausmeisterservice in zentraler Lage von Zuffenhausen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel wie die U7 garantieren schnelle City-Anbindung.

Durch die Alleinnutzung des gesamten Stockwerks genießen Sie Privatsphäre und Ruhe. Zusätzlicher Komfort durch Waschküche und 2 separate Keller. Ideales zuhause mit hohem Wohlgefühl durch die ausgezeichnete Lage.

## Ausstattung

Seit 2024 PV Anlage und Wärmepumpe vorhanden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Haus befindet sich in bester Wohnlage von Stuttgart-Zuffenhausen. Es liegt zentrumsnah in einer grünen und ruhigen 30-er Zone. Dinge des täglichen Bedarfs, Geschäfte, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel wie die Stadtbahn U7 und der Bus sind bequem fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Nähe. Der Sportverein TV Cannstatt mit einem umfangreichen Sportangebot sowie der SV Rot sind fußläufig gut zu erreichen. Die Stadtbahn U7 benötigt ca. 15 Minuten bis in die Stuttgarter Innenstadt. Zuffenhausen grenzt direkt an die Bundesstraßen B10 und B27 sowie die Autobahn A81. Große Firmen wie Porsche, Bosch, Mahle, Siemens und Wolf & Müller haben Standorte in der Umgebung. Das Objekt liegt sehr ruhig in einer Seitenstraße. Dennoch sind die Buslinien 52, 53 und N4 fußläufig gut erreichbar. In der direkten Umgebung gibt es verschiedene Restaurants, Cafés, Bäckereien, Supermärkte und Ärzte. Weiterhin finden sich in der Nachbarschaft Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Fitnessstudios, eine Reinigung und eine Bibliothek.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	99,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



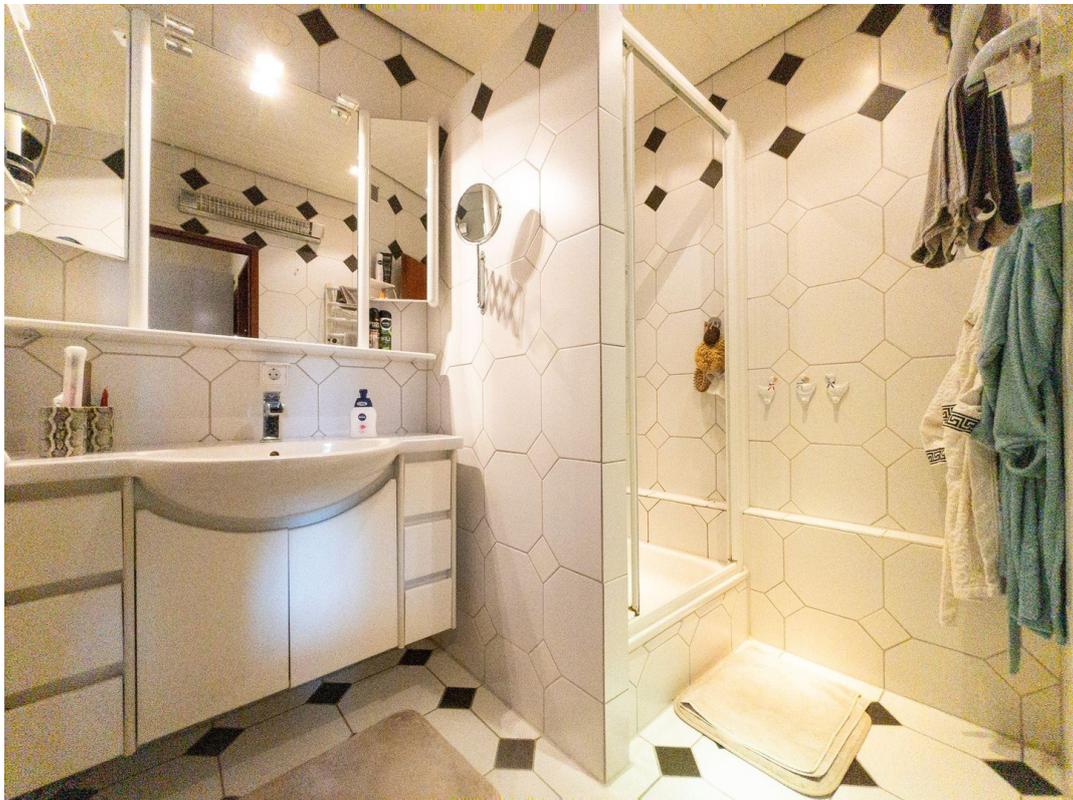
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

