Exposé

Wohnung in Stuttgart

Moderne, kernsanierte 3,5 Zi.-Wohnung mit ausgebautem DG

Objekt-Nr. OM-274078

Wohnung

Vermietung: **2.250 € + NK**

70374 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1938	Mietsicherheit	4.500 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	117,78 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	82,26 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kurzfristig können Sie diese ansprechende und neuwertige Etagen-Wohnung im 2.OG eines ruhig gelegenen, modernen, freistehenden 3-Familienhauses als Mieter beziehen.

Das komplette Haus wurde 2018 kernsaniert, neu ausgestattet und energieeffizient ausgebaut. Die Solaranlage auf dem Dach, welche die Fußbodenheizung und die Warmwasseraufbereitung unterstützt, die umfangreiche Wärmedämmung und die dreifachverglasten Fenster mit elektrischen Alurollläden tragen zu einem niedrigen Energieverbrauch bei, was sich in dem Energiebedarfsausweis Klasse B (58,6 kWh/(m²*a)) widerspiegelt.

Die weitläufige und lichtdurchflutete Wohnung (200,04 m2) wurde nach dem kompletten Umbau modern ausgebaut und ausgestattet. Sie besteht aus einer Ebene mit 117,78 m2 und einem ausgebauten DG mit 82,26 m2.

Das Objekt besticht durch eine gehobene Innenausstattung und ein offenes, großzügiges und flexibles Raumkonzept.

Auf der ersten Ebene befinden sich:

- ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit einer zum Essraum hin offenen Einbauküche

(insgesamt ca. 70 m2)

- ein geräumiges Schlafzimmer mit Ankleidebereich

- ein helles Tageslichtbad mit Erlebnis-Walk-In-Dusche, Wanne, Waschbecken und WC

- ein Garderobenraum

- ein in die Wohnung integrierter Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss

- ein S/W-Balkon mit toller Aussicht und schönen Sonnenuntergängen.

Das mit 82,26 m2 geräumige, ausgebaute Dachgeschoss auf der zweiten Ebene oberhalb der Wohnung bietet Platz für einen großen Spielbereich, ein Büro oder einen Hobbyraum und verfügt über ein zweites Tageslichtbad mit ebenerdiger Regenwald-Dusche, Waschbecken und WC.

Alle bisher erfolgten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, wie auch die Möglichkeit persönliche Gestaltungswünsche kostenpflichtig zu realisieren, dank des flexiblen Raumkonzepts, gewährleisten ein komfortables, sorgenfreies Wohngefühl für die Zukunft.

Ausstattung

- großzügiger, flexibler Wohn-/Essbereich mit integrierter Einbauküche (Cerankochfeld,

E-Backofen, Dunstabzugshaube, Geschirrspülmaschine, Edelstahlspüle, Kühlschrank

mit Gefrierfach) (insgesamt ca. 70 m2)

- geräumiges Schlafzimmer mit Ankleidebereich

- gefliestes Tageslichtbad mit Erlebnis-Walk-In-Dusche, Wanne, Waschbecken und WC

- Abstellraum in der Wohnung mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss

- Garderobenraum

- zweites gefliestes Tageslichtbad mit ebenerdiger Regenwald-Dusche, Waschbecken

und WC (DG)

- Bodenbeläge: Designvinyl im Wohn-/Essbereich, Küche, Schlafzimmer und Garderobe,

Laminat im DG, Fliesen in Bädern und Abstellraum

- 3-fach verglaste, bodentiefe Fenster

- elektrische Alu-Rollläden

- Fußbodenheizung

- Parken an der Straße

Fußboden:
Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Balkon, Einbauküche

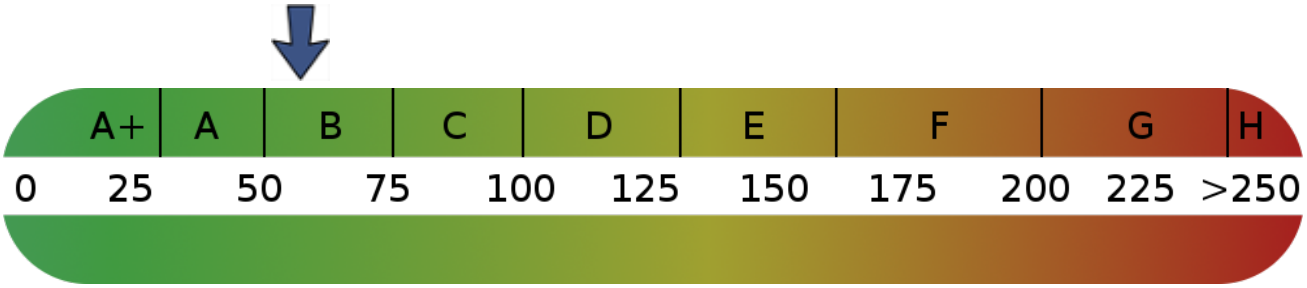
Sonstiges
Haustiere sind nicht erwünscht.

Lage
Das Objekt befindet sich in einer gehobenen, ruhigen Gegend in Stuttgart Bad Cannstatt, im exklusiven Wohngebiet "Im Geiger". In Fußreichweite haben Sie U- und S-Bahn-Anschluss. Zur nahgelegenen Infrastruktur gehören neben Kitas und Schulen auch gute Einkaufs-, Kultur- und Erholungsmöglichkeiten.

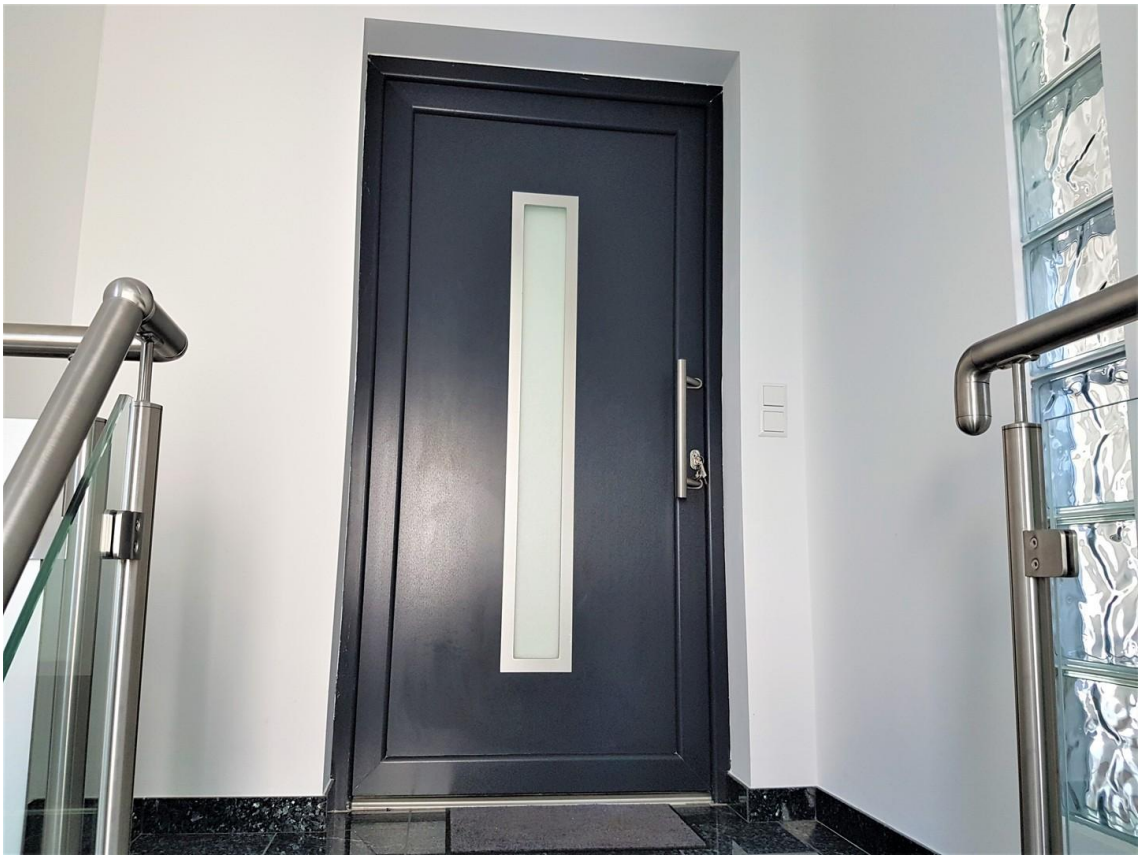
Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	58,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Tür zur Wohnung

Exposé - Galerie

Wohn-/Essbereich

Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie

Wohn-/Essbereich mit Küche

Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie

Wohn-/Essbereich

Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie

Zugang Balkon

S/W Balkon

Exposé - Galerie

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Exposé - Galerie

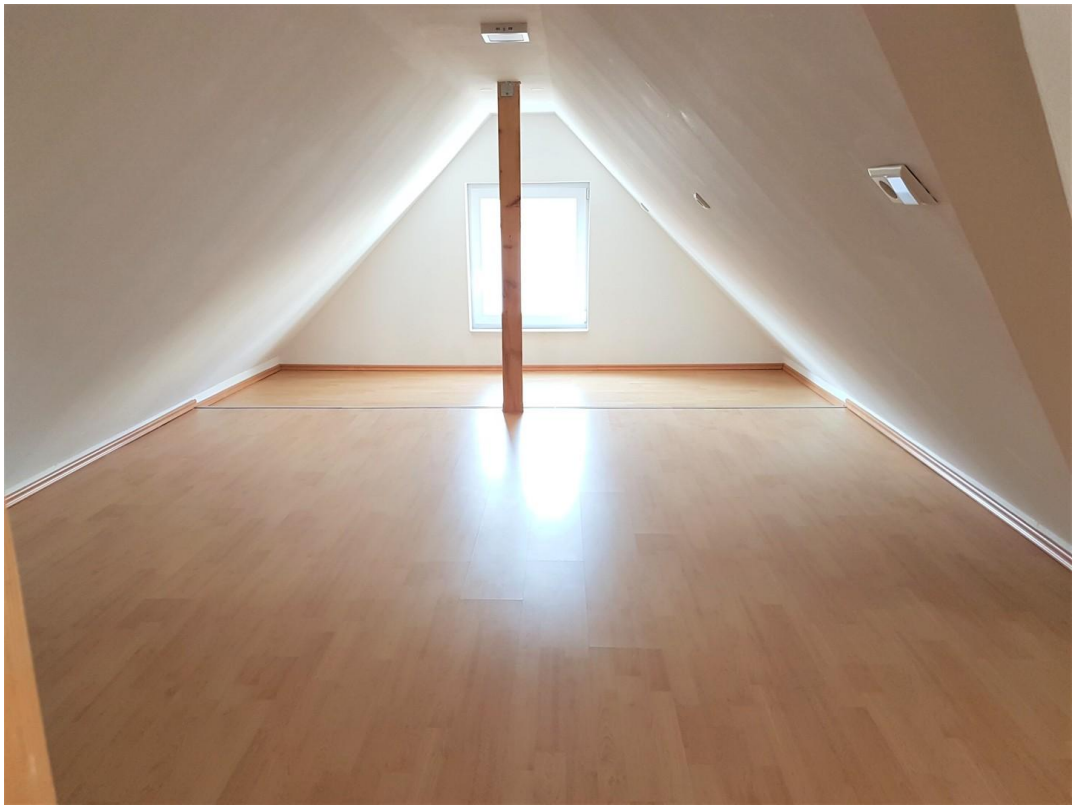
Bad

Bad

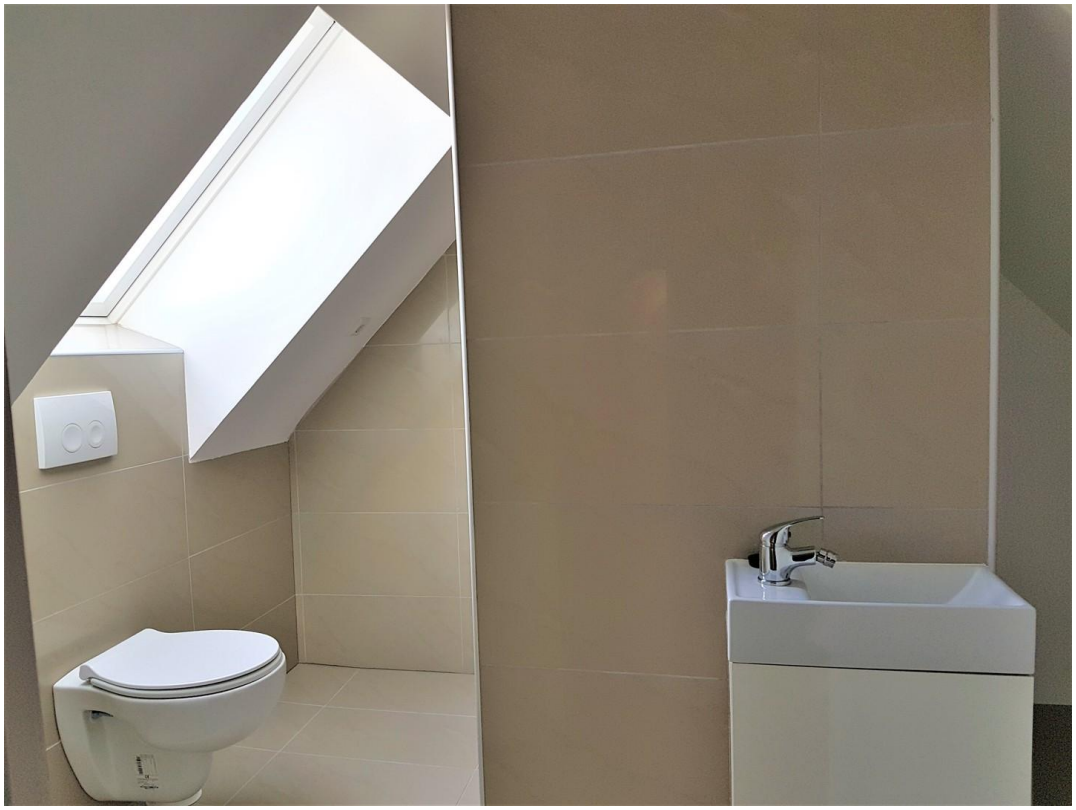
Exposé - Galerie

Treppe zum DG

DG



DG



Bad DG

Exposé - Galerie

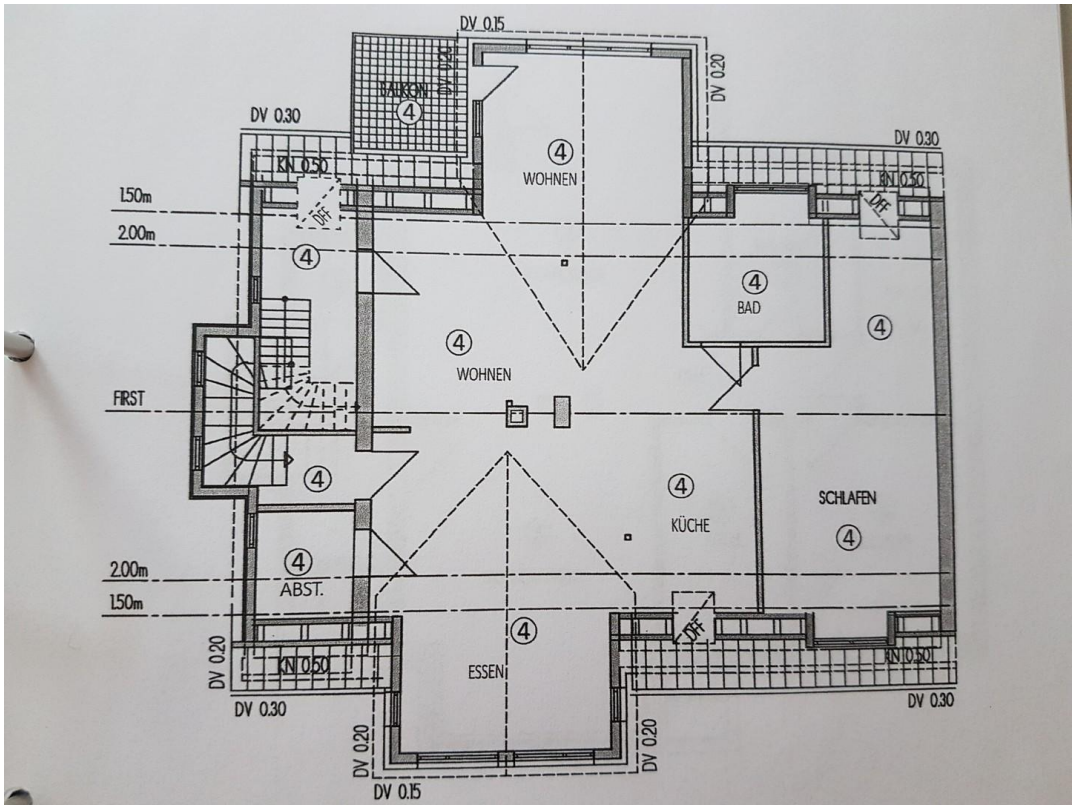
Dusche DG

Treppenhaus

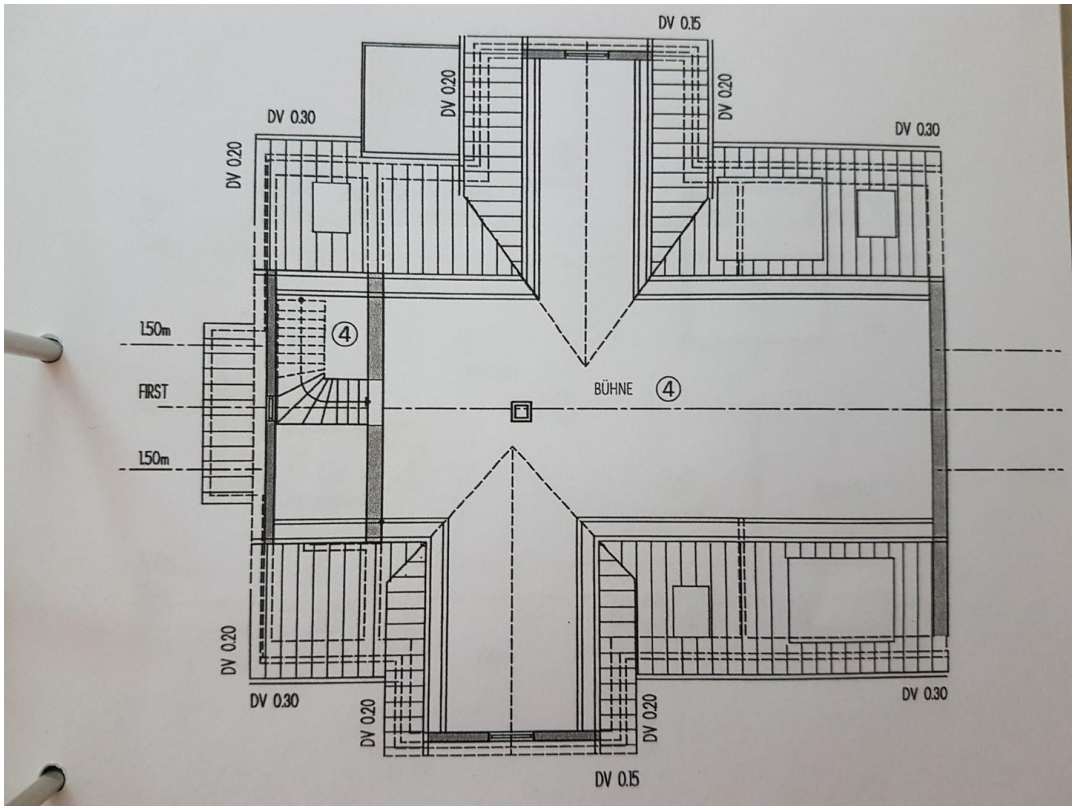
Exposé - Galerie

Ansicht vom Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2.OG



Grundriss DG