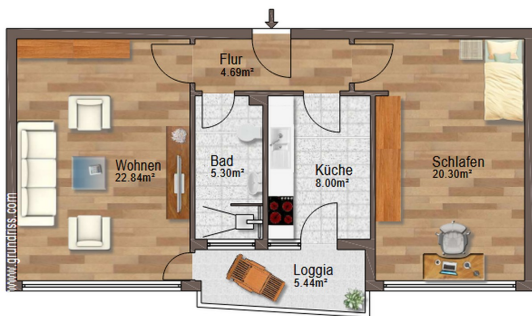


Exposé

Erdgeschosswohnung in Stuttgart

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Stuttgart am See *Provisionsfrei*



Objekt-Nr. OM-382379

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Braun

Arnoldstraße 34
70378 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	64,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	268 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit drei Stockwerken in der Arnoldstraße 34 in Stuttgart-Mühlhausen.

Die Wohnung überzeugt durch großzügig geschnittene Räume, die sowohl für Paare als auch für Wohngemeinschaften geeignet sind. Ein besonderes Highlight ist das frisch renovierte Badezimmer, das mit zeitlosem Marmorlook gestaltet wurde und ein modernes, stilvolles Ambiente bietet.

Die Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten. Durch die großen Fenster sind die Wohnräume hell und freundlich, was ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Dank des sehr gepflegten Gesamtzustands besteht kein Sanierungsstau. Das Objekt wird professionell verwaltet und befindet sich in einem entsprechend guten Gesamtzustand.

4% Mietrendite mit der aktuellen km, Erhöhung ab April möglich.

Ausstattung

- Großzügig geschnittene 2 Zimmer
- Frisch saniertes Badezimmer in edlem Marmor
- Helle Wohnräume mit großen Fensterflächen
- Loggia mit ausreichend Platz für Sitzmöglichkeiten
- Gepflegtes Wohnhaus mit professioneller Hausverwaltung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt in ruhiger und dennoch zentraler Lage im beliebten Stadtteil Stuttgart-Mühlhausen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäckereien, Apotheken – sind fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Bus- und Stadtbahnlinien bringen Sie schnell in die Stuttgarter Innenstadt, und mit dem Auto sind wichtige Verkehrsachsen in wenigen Minuten erreichbar.

Ein besonderes Plus: Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich der Max-Eyth-See – ein künstlich angelegter See am Neckar zwischen Mühlhausen und Hofen, der als beliebtes Naherholungsgebiet dient.

Um den See führen schöne Spazier- und Radwege, ideal für tägliche Runden in der Natur.

Die weitläufigen Grünflächen bieten Platz zum Entspannen, Picknicken oder einfach zum Ruhe finden.

Zusätzlich gibt es Restaurants und Biergärten in der Umgebung des Sees sowie Aussichtspunkte, die das Naherholungsangebot abrunden.

Dadurch bietet die Wohnung nicht nur urbanes Wohnen, sondern auch Nähe zur Natur und eine hohe Lebensqualität in unmittelbarer Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	76,83 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Balkon



Bad 2

Exposé - Galerie



Bad 1

Exposé - Grundrisse

