

# Exposé

**Dachgeschoßwohnung in Stuttgart-Wangen**

**Schöne 3ZKB - \*Erstbezug nach Sanierung\***



Objekt-Nr. OM-399732

## Dachgeschoßwohnung

Vermietung: **990 € + NK**

Ansprechpartner:  
Wohlstandsmeister GmbH

Eybacher Straße 11/1  
70327 Stuttgart-Wangen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1921	Mietsicherheit	2.970 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	105 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Stuttgart-Wangen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung eine ideale Aufteilung für Singles, Paare oder kleine Familien. Der helle Wohnbereich überzeugt durch seine gemütliche Atmosphäre. Zwei weitere Zimmer können flexibel als Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Öffentliche Stellplätze sind in der Umgebung vorhanden.

## Ausstattung

Die Wohnung ist frisch saniert und auf den Bildern fehlen noch die Türen. Diese werden aber noch Ende Oktober vollständig eingebaut, damit einem Einzug ab Mitte November nichts mehr im Wege steht.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

## Sonstiges

Wohlstandsmeister GmbH

Pleidelsheimer Straße 9

74321 Bietigheim-Bissingen

Vertreten durch:

Geschäftsführer Lutz Humbert

Prokuristin Katrin Schönhofer

Kontakt:

Mail: kontakt@wohlstandsmeister.de

Registereintrag:

HRB793460 am Amtsgericht Stuttgart

USt.-ID-Nº:

DE366420115

Berufsrechtliche Aufsichtsbehörde:

Erlaubnis erteilt nach §34c, d und i Gewerbeordnung durch die

IHK Stuttgart

Jägerstraße 30

70174 Stuttgart

[www.stuttgart.ihk24.de/www.vermittlerregister.info](http://www.stuttgart.ihk24.de/www.vermittlerregister.info)

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stuttgarter Stadtteil Wangen, einem gewachsenen Wohngebiet am östlichen Neckarufer. Wangen besticht durch seine gute Infrastruktur, ruhige Wohnlagen und die Nähe zur Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Restaurants sind fußläufig erreichbar. Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die U-Bahn-Station „Wangen“ (Linien U9 und U13) liegt nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Über die nahegelegene Bundesstraße B10 besteht zudem eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die umliegenden Grünanlagen und die Uferbereiche des Neckars laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	177,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Duschbad

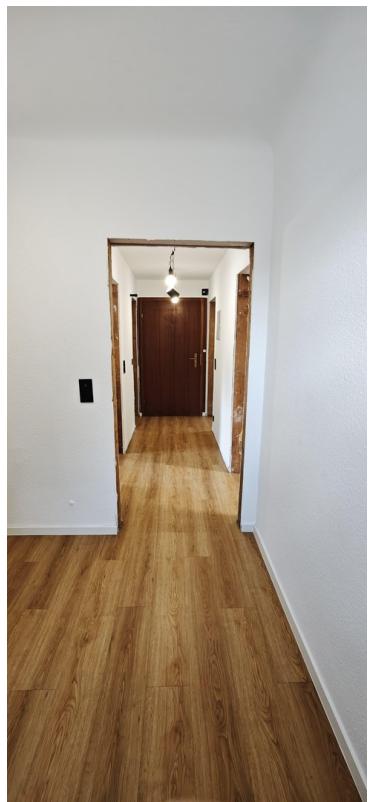


Dusche

# Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

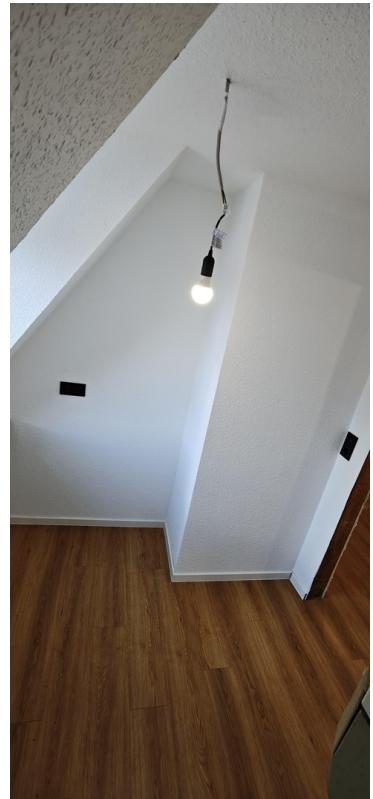


Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2



Küche 3

# Exposé - Galerie



Küche 4



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2