

Exposé

Wohnung in Stuttgart - West

**Erstbezug nach hochwertiger Sanierung – Stilvolle
Wohnung in Stuttgart-West - RESERVIERT**



Objekt-Nr. OM-416365

Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:
Henrik Müller

Spittastraße 6
70193 Stuttgart - West
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1910
Etagen	3
Zimmer	3,00
Wohnfläche	78,00 m²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	250 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.02.2026
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich als klassisches, gepflegtes Wohnhaus in solider Bauweise und mit ansprechendem Erscheinungsbild. Die Fassade ist zeitlos gestaltet und fügt sich harmonisch in das gewachsene Umfeld ein.

Das Treppenhaus sowie die gemeinschaftlichen Bereiche befinden sich in einem ordentlichen und regelmäßig instand gehaltenen Zustand. Die Substanz des Gebäudes wirkt gepflegt, was den nachhaltigen Umgang mit der Immobilie und die laufende Werterhaltung widerspiegelt.

Die Wohnstruktur ist klar und funktional aufgebaut und spricht sowohl Eigennutzer als auch Mieter mit langfristiger Perspektive an. Das Haus vermittelt einen ruhigen, soliden Gesamteindruck und steht für klassisches Wohnen in gewachsener Lage.

Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit stabiler Bausubstanz, ordentlichem Erscheinungsbild und langfristigem Werterhalt.

Ausstattung

Exklusive 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon – Erstbezug nach umfassender Sanierung

Die Wohnung wird als Erstbezug nach umfassender Sanierung angeboten und befindet sich in technisch wie optisch neuwertigem Zustand. Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon.

In allen Wohnräumen wurde ein hochwertiges, geöltes Parkett in Landhausdielenoptik verlegt. Weiße Sockelleisten, glatte Wand- und Deckenflächen sowie neue Innentüren schaffen ein ruhiges, zeitloses Gesamtbild.

Das Badezimmer wurde vollständig neu aufgebaut und mit modernen, hellen Feinsteinzeugfliesen im Format 60 × 60 cm ausgestattet. Die klare Gestaltung und hochwertige Ausführung sorgen für ein modernes und pflegeleichtes Bad.

Die gesamte Haustechnik der Wohnung wurde erneuert. Dies umfasst die komplette Elektrik, sämtliche Frischwasserleitungen sowie alle Heizkörper. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine neue, eigene Gastherme, die Warmwasserbereitung über einen neuen Boiler, wodurch eine unabhängige und effiziente Versorgung innerhalb der Wohnung sichergestellt ist.

Zusätzlich wurden die Fenster vollständig ausgetauscht und entsprechen aktuellen energetischen und schalltechnischen Anforderungen.

Insgesamt bietet die Wohnung einen hochwertigen Sanierungsstandard ohne weiteren Investitionsbedarf in den kommenden Jahren und verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit nachhaltiger technischer Ausstattung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Die Spittastraße 6 liegt in einer der gefragtesten Wohnlagen von Stuttgart, im beliebten Stadtteil Stuttgart-West. Das Viertel steht für hohe Wohnqualität, Wertstabilität und eine gewachsene urbane Struktur.

Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Altbauten und gepflegten Mehrfamilienhäusern. Die Spittastraße selbst ist eine ruhige Anliegerstraße mit überwiegend wohnlicher Nutzung und angenehmer Zurückhaltung vom Durchgangsverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die fußläufig erreichbare S-Bahn-Station Feuersee wird von den Linien S1, S2 und S3 bedient und bietet direkte Verbindungen zum Stuttgarter Hauptbahnhof, in die Innenstadt, nach Vaihingen, Böblingen/Sindelfingen, Ludwigsburg sowie zum Flughafen und zur Messe Stuttgart. Ergänzend steht mit der nahegelegenen Stadtbahn-Haltestelle Arndt-/Spittastraße eine sehr gute Anbindung an das Stuttgarter Stadtbahnnetz zur Verfügung. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist sehr gut.

Naherholungsflächen wie der Feuersee und angrenzende Grünanlagen bieten einen attraktiven Ausgleich zum urbanen Leben. Die Lage vereint ruhiges Wohnen mit urbaner Infrastruktur und zählt zu den bevorzugten Adressen für anspruchsvolle Eigennutzer und Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	94,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

