

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Provisionfreie Wohnung mit Einbauküche und Stellplatz in gefragter Lage



Objekt-Nr. OM-417443

#### Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

70567 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	454 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die wunderschöne, helle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage mit großem Grundstück und viel Grünfläche – mitten in einer der besten Lagen von Stuttgart-Möhringen.

Die Wohnung wurde vor 4 Jahren liebevoll und umfangreich renoviert und bietet eine moderne Ausstattung sowie ein gemütliches Wohngefühl zum Wohlfühlen.

Zwei der ursprünglichen Zimmer wurden zu einem großzügigen Schlafzimmer zusammengelegt – die Rücktrennung zu einer klassischen 4-Zimmer-Wohnung ist jederzeit möglich.

### Highlights & Ausstattung

Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum überdachten Balkon mit Westausrichtung – perfekt für entspannte Stunden in der Abendsonne

Helle, freundliche Räume mit modernem Bodenbelag in Wohn- und Schlafbereich

Küche, Bad und Flur sowie separates WC geschmackvoll gefliest

Modernes Badezimmer mit Dusche

Zweifach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden (2021)

Elektrik komplett erneuert im Jahr 2021 (3-adrige Kabel, FI-Schutzschalter, neue Steckdosen & Schalter)

Waschmaschinenanschluss direkt in der Wohnung

Außenstellplatz direkt vor dem Haus

Neuer Aufzug (2023) für komfortables Wohnen

Eine neuwertige, hochwertige Einbauküche mit modernen Schränken und hochwertigen Bosch-Elektrogeräten ist bereits im Preis enthalten.

Großzügiges, grünes Grundstück – ideal für Familien, Kinder oder einfach zum Entspannen im Freien

### Objektdaten

Zimmer: 3 / 4 (variable Raumaufteilung möglich)

Wohnfläche: ca. 77 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1968

Renovierung: 2021 / 2022

Etage: in gepflegtem Mehrfamilienhaus mit 3 Geschosse (Aufzug vorhanden)

Balkon: überdachter Balkon mit Westausrichtung

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Stuttgart-Möhringen, einem der beliebtesten und ruhigsten Stadtteile im Süden Stuttgarts. Möhringen überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, grüne Umgebung und die schnelle Anbindung an die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und bequem zu Fuß erreichbar.

Die U3-Haltestelle ist in nur 3 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung in die Innenstadt. Auch der Flughafen und die Autobahn A8 sind in wenigen Minuten erreichbar. Möhringen überzeugt durch seine grüne Umgebung und die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

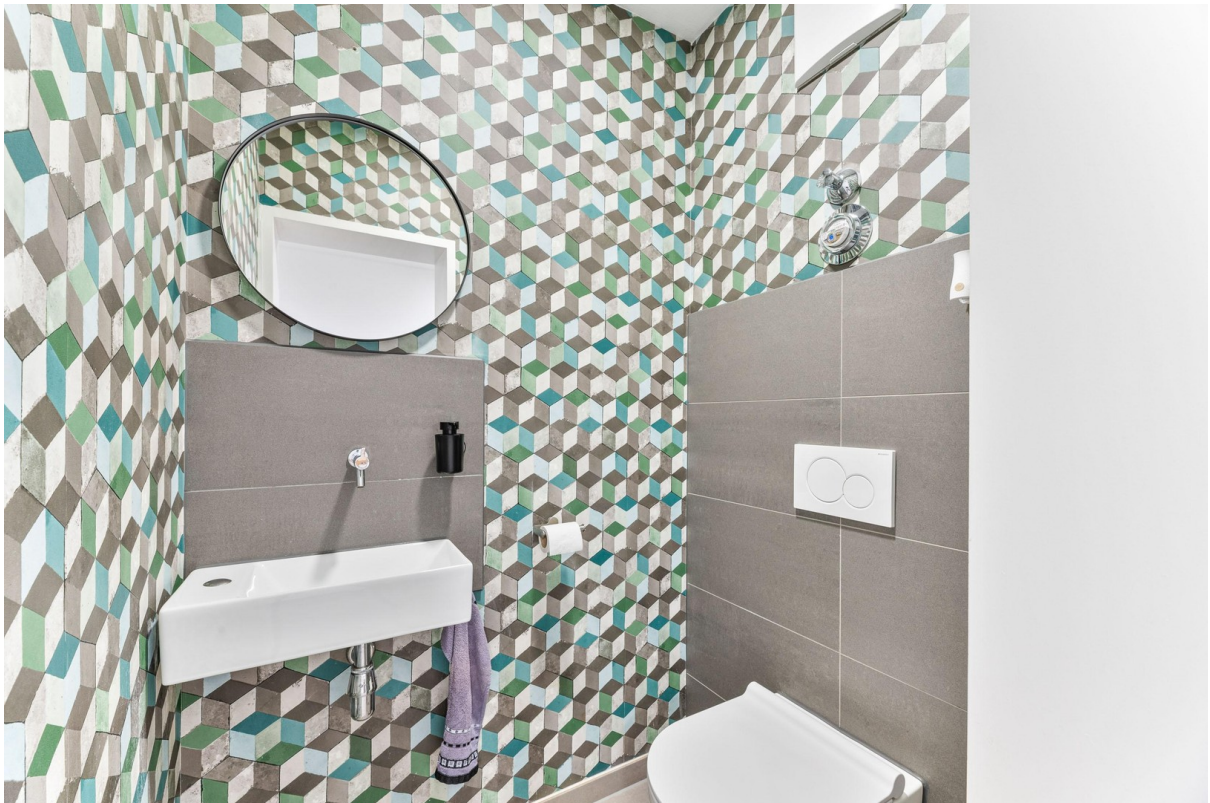




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

