

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Sehr gut gelegene 3-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. OM-417810

### Wohnung

Verkauf: **230.000 €**

Ansprechpartner:  
SEDAT BASAK

Augsburger Straße 9  
70374 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1954	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,30 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	235 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende 3-Zimmerwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines in massivbauweise erstellten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch einen praktischen Grundriss. Das Haus macht einen gepflegten Gesamteindruck.

Die sehr gut gelegene drei Zimmer Wohnung ist unvermietet und kann vom neuen Eigentümer sofort bezogen werden.

Da alle Zimmer separate Zimmertüren besitzen, kann die Wohnung auch als Wohngemeinschaft vermietet werden.

Die zentrumsnahe Lage macht die Wohnung zudem attraktiv für Kapitalanleger.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Sonstiges

\*\*\*Hinweis: Bitte überprüfen Sie, ob meine Antwort auf Ihre Anfrage in Ihrem SPAM-Ordner gelandet ist. Falls Sie zeitnah keine Rückmeldungen erhalten, kontaktieren Sie mich gerne per E-Mail oder Anruf/SMS.

Meine Kontaktdaten finden Sie im Exposé.

Privatverkauf.

Bitte keine Makleranfragen.

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage in Stuttgart Bad Cannstatt.

Bad Cannstatt ist der einwohnerstärkste und älteste Stadtbezirk der Baden-Württembergischen Landeshauptstadt.

Im Schienenverkehr spielt der Bahnhof Stuttgart Bad Cannstatt eine große Rolle.

Die S-Bahn Haltestelle Nürnberger Straße ist in 5 Gehminuten zu erreichen. Von dort aus ist der Stuttgarter Hauptbahnhof mit den Linien S2 und S3 in 7 Minuten erreichbar.

Weiterhin sind die Stadtbahnlinien U1, U13 und U16 in nur einer Gehminute zu erreichen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergarten und öffentliche Institutionen sind fußläufig bzw. mit öffentlichen oder privaten Verkehrsmitteln im nahegelegenen Zentrum erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	139,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

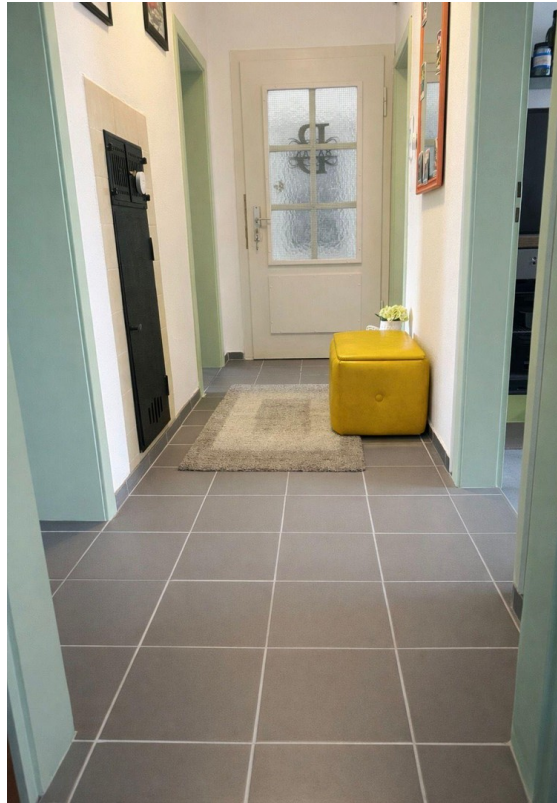


Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Flur

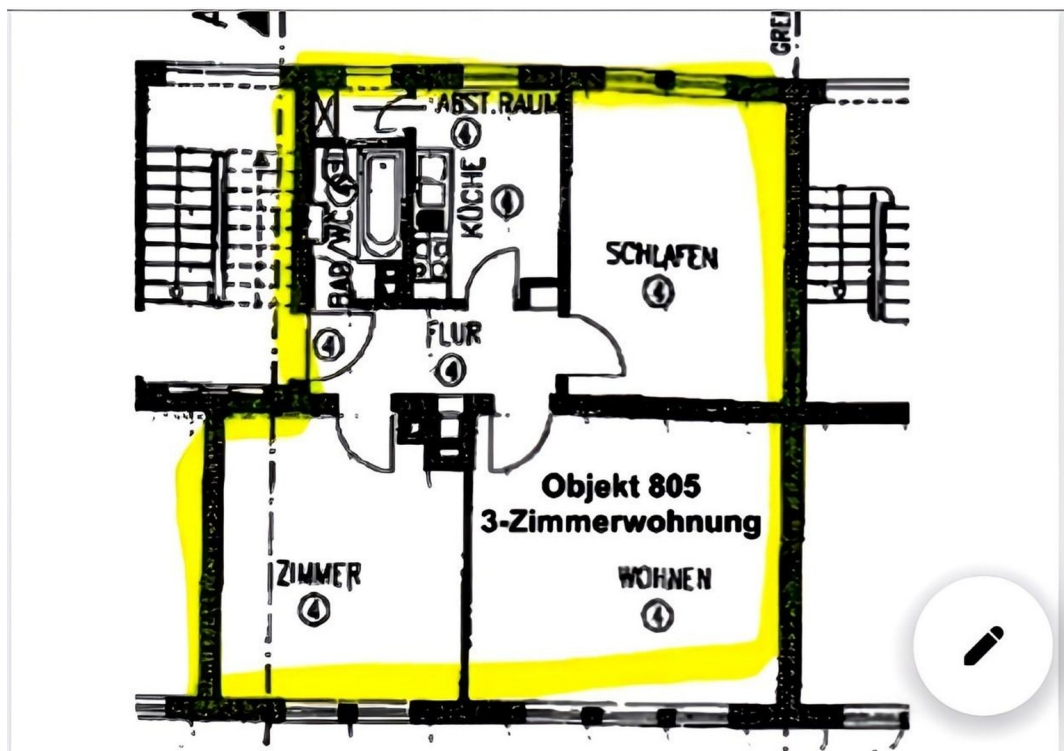


Küche

# Exposé - Galerie



Bad\_WC



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Expose

# Drei Zimmer Wohnung in Stuttgart Bad Cannstatt



Adresse: Augsburg Str. 9, 70374 Stuttgart

Kaufpreis: 230.000 EUR

ohne Maklerprovision

Wohnfläche 70,3 qm

Bezugsfrei ab März 2026

Ansprechpartner:

Sedat Basak

Telefonnummer: 0174 243 7194

E-Mail: s\_basak@hotmail.de

Basak, Sedat (032)

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage in Stuttgart Bad Cannstatt.

Bad Cannstatt ist der einwohnerstärkste und älteste Stadtbezirk der Baden-Württembergischen Landeshauptstadt.

Im Schienenverkehr spielt der Bahnhof Stuttgart Bad Cannstatt eine große Rolle.

Die S-Bahn Haltestelle Nürnberger Straße ist in 5 Gehminuten zu erreichen. Von dort aus ist der Stuttgarter Hauptbahnhof mit den Linien S2 und S3 in 7 Minuten erreichbar.

Weiterhin sind die Stadtbahnlinien U1, U13 und U16 in nur einer Gehminute zu erreichen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergarten und öffentliche Institutionen sind fußläufig bzw. mit öffentlichen oder privaten Verkehrsmitteln im nahegelegenen Zentrum erreichbar.

## Objekt

Die zum Verkauf stehende 3-Zimmerwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines in massivbauweise erstellten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch einen praktischen Grundriss. Das Haus macht einen gepflegten Gesamteindruck.

Die sehr gut gelegene drei Zimmer Wohnung ist unvermietet und kann vom neuen Eigentümer sofort bezogen werden.

Da alle Zimmer separate Zimmertüren besitzen, kann die Wohnung auch als Wohngemeinschaft vermietet werden.

Die zentrumsnahe Lage macht die Wohnung zudem attraktiv für Kapitalanleger.

## Weitere Informationen

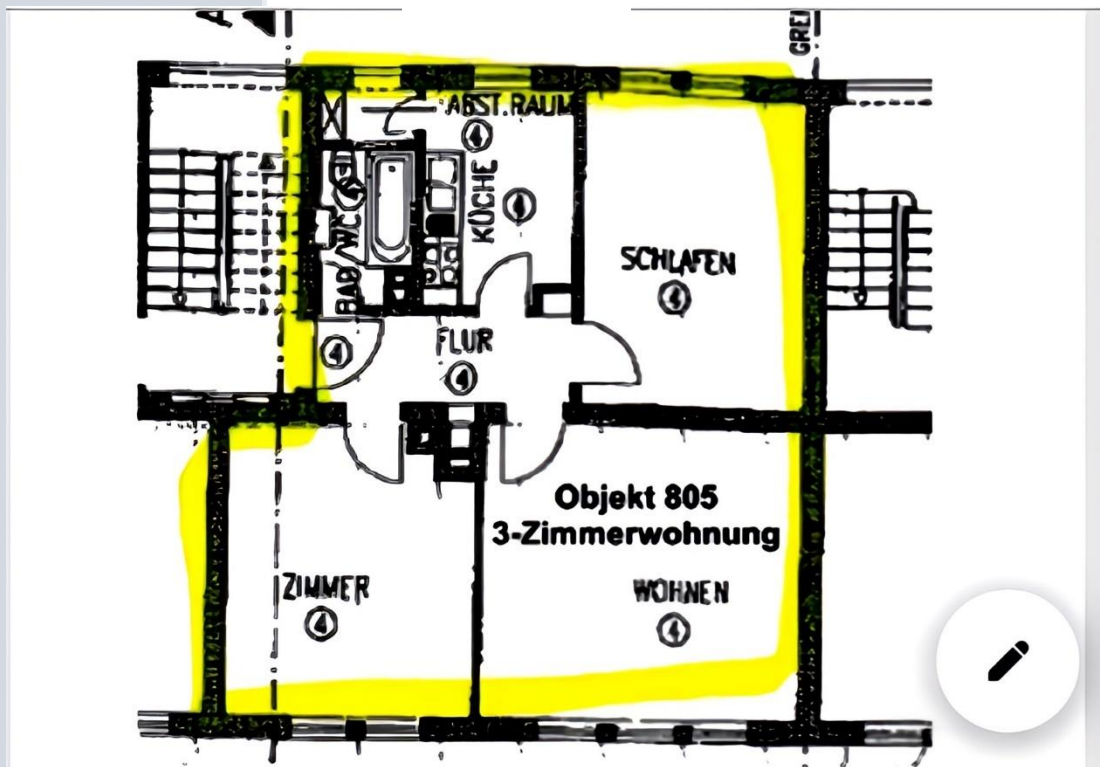
Wohnfläche	70,3 qm
Heizungsart	Etagen-Gasofenheizung
Nutzräume	2 Keller; Gemeinschafts-Waschküche
Balkon/Terrasse	Nein

# Ein Blick ins Innere



Zimmer 1:  
Fläche: 21qm  
Boden: Laminat  
Fenster: Kunststoff,  
dreifach Verglasung

Grundriss



# Ein Blick ins Innere



Zimmer 2:  
Fläche: 16 qm  
Boden: Laminat  
Fenster: Kunststoff,  
dreifach Verglasung

Küche:  
7,3 qm  
Ausstattung:  
Herd  
Spülmaschine  
Kühlschrank

Abstellraum  
mit Fenster:  
1,2 qm zzgl.  
Einbauschränk



# Ein Blick ins Innere



Zimmer 3:  
Fläche: 16 qm  
Boden: Laminat  
2 Eingangstüren mit Schloss.  
Eine führt ins Wohnzimmer,  
die andere Tür in den Flur.

Tageslichtbad mit Fenster  
und WC  
Ca. 3,4 qm  
Boden: Fliesen

