

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Stuttgart

### Moderne 1,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse – Erstbezug / neuwertig



Objekt-Nr. OM-419597

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:  
Amélie Brußke

Wasenstraße 31  
70317 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	37,50 m²	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	75 €	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne 1,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre klare Architektur, hochwertige Ausstattung und einen durchdachten Grundriss. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Neubaus und bietet dank großer Fensterflächen ein helles und freundliches Wohnambiente.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort im Außenbereich bietet.

Das separate halbe Zimmer eignet sich ideal als Schlaf- oder Arbeitsbereich. Das stilvolle Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, modernen Armaturen und zeitlosen Fliesen ausgestattet.

Ausstattung im Überblick:

- 1,5 Zimmer
- Erdgeschoss
- Moderne abgetrennte Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Großformatige, helle Bodenfliesen
- Bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung
- Modernes Bad mit Waschbeckenunterschrank & Spiegelschrank
- Waschmaschine bereits vorhanden
- Große Fenster für viel Tageslicht, 3fach verglaste Fensterscheiben
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Fußbodenheizung
- Effiziente Heiztechnik, Energieausweis liegt vor

Zusätzliche Highlights:

- Großzügige Südwest-Terrasse, ca. 15 m<sup>2</sup> (davon 7,5 m<sup>2</sup> angerechnet)
- Abtrennungen zu den Nachbarterrassen für maximale Privatsphäre
- Privater Eingang, komplett getrennt vom Haupthaus – kein gemeinsames Treppenhaus

Nebenkosten inkl. Heizkosten: ca. 75 € / Monat

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in einem ruhigen Wohngebiet in zweiter Reihe, wodurch sie besonders leise und abgeschirmt vom Straßenverkehr ist.

- Bus- und Bahnhaltestellen in wenigen Gehminuten erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants in unmittelbarer Nähe

- Kurze Wege in die Innenstadt und umliegende Stadtteile

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	38,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse



# Exposé - Galerie



Terrasse