

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick & TG-Stellplatz am Burgholzhof



Objekt-Nr. OM-419837

#### Wohnung

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:  
M. Brand

70376 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,10 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	305 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Stockwerk eines 1999 errichteten Mehrfamilienhauses.

Auf einer Wohnfläche von 86,1 Quadratmetern bietet die Einheit eine funktionale und helle Raumaufteilung.

Zentrales Element ist der große Wohn- und Essbereich, an den sich ein Balkon mit Südwest-Ausrichtung anschließt. Ein Höhepunkt ist hierbei der unbebaute Ausblick über Stuttgart-Feuerbach.

Die Wohnung verfügt über zwei gut dimensionierte Schlafräume, eine separate Küche inklusive Einbauküche sowie ein Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist. Ein separates WC und eine praktische Garderobennische im Flurbereich sind ebenfalls vorhanden.

Die Beheizung erfolgt effizient über Fernwärme. Zur Wohnung gehören außerdem:

- Ein eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Ein abschließbarer Tiefgaragenstellplatz
- Zugang über einen Personenaufzug

Zusätzlich stehen den Bewohnern des Mehrfamilienhauses ein abschließbarer Fahrradraum sowie ein Kinderwagenraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist ab April/Mai 2026 bezugsfrei und kann nach Absprache kurzfristig übernommen werden.

## Ausstattung

- Bad mit Dusche & Badewanne
- Einbauküche
- Balkon mit Markise und Ausblick
- Abschließbarer Tiefgaragenstellplatz
- Keller
- Aufzug

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie liegt im Stuttgarter Stadtbezirk Bad Cannstatt, im familienfreundlichen Teilbezirk Burgholzhof. Diese Wohnlage zeichnet sich durch ihre ruhige Höhenrandlage unmittelbar an den Weinbergen aus, was einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür bietet.

Mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule befinden sich in direkter, fußläufiger Nähe. Außerdem liegt das renommierte Robert-Bosch-Krankenhaus in unmittelbarer Nachbarschaft. Durch die aktuellen Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen am Klinikstandort erfährt das Wohngebiet eine zusätzliche Aufwertung. In diesem Zuge entstehen unter anderem neue Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote.

Über die Buslinien 52 & 57 sind Bad Cannstatt, Zuffenhausen und der Pragsattel in wenigen Minuten zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



# Exposé - Galerie



Balkon/Ausblick 1



Balkon/Ausblick 2



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



Garderobe

# Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2



# Exposé - Galerie



Badezimmer



WC



Ausblick



# Exposé - Grundrisse

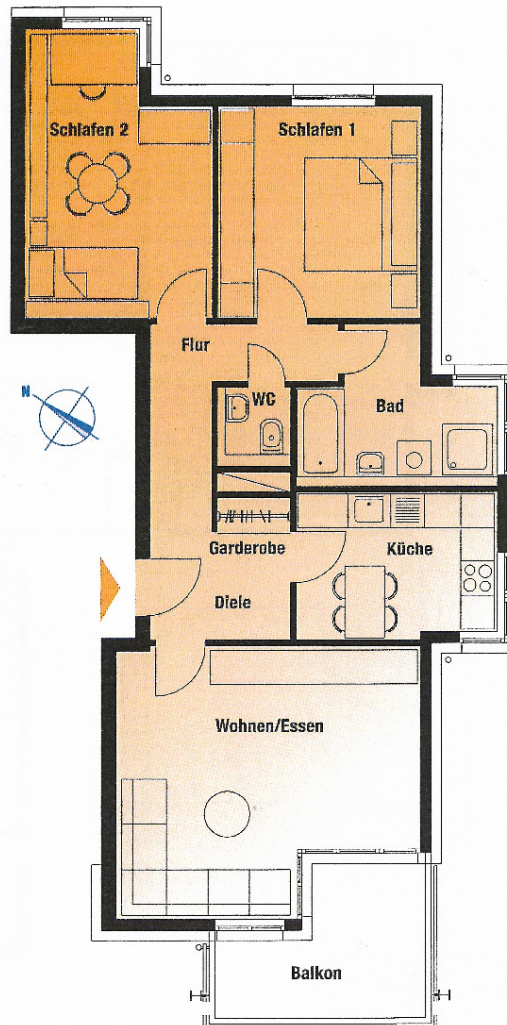
Haus 1.2

## Dreizimmer-Wohnung Nr. 4, 6, 8, 10

Wohnen/Essen	23,10 qm
Schlafen 1	13,39 qm
Schlafen 2	15,12 qm
Küche	9,00 qm
Bad	7,29 qm
WC	1,77 qm
Flur	6,26 qm
Diele	4,73 qm
Garderobe	0,78 qm
Balkon (50%)	4,66 qm

**Wohnfläche gesamt 86,10 qm**

Maßstab 1:100



		5.OG
	10	4.OG
	8	3.OG
	6	2.OG
	4	1.OG
		EG
		UG/GG

Ansicht Hauseingang