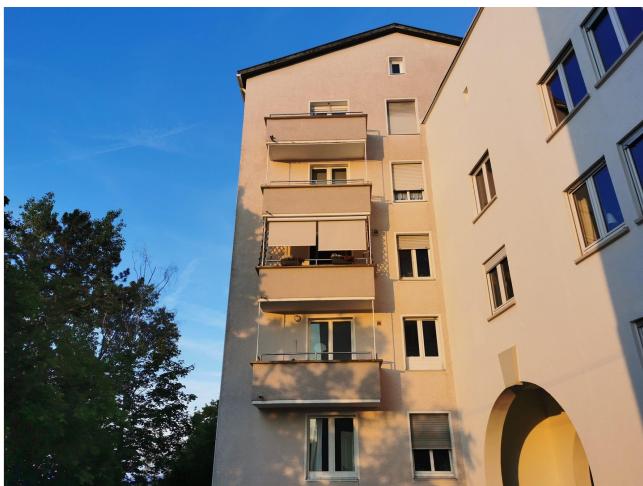


# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Gepflegte, helle, ruhige 3Zi-Whg, Balkon, EBK, Stgt-Killesberg, a. W. mit Garage



Objekt-Nr. OM-419922

#### Wohnung

Vermietung: **1.190 € + NK**

Ansprechpartner:  
Klaus Nemelka

Rathenaustr.  
70191 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	15.02.2026
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	280 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

WEITER FOTOS FOLGEN IN KÜRZE

3 helle Zimmer, mit großen Fenstern, Balkon und EBK in STUTTGART-NORD, ganz in der Nähe des KILLESBERGPARKS.

Auf Wunsch mit Garage und eventuell auch mit (Teil)-möblierung.

Einteilung: 2 gleichwertige Zimmer, plus Wohn/Esszimmer, plus große Küche mit Ausgang zum Balkon.

Die Wohnung ist im 1 Stock und durch die reine Anwohnerlage

ohne Durchgangsverkehr sehr ruhig. Viel Grün, schöner alter Baumbestand, gute Parkmöglichkeiten und ein Westbalkon mit Abendsonne und AUSSICHT Richtung Killesberg u. Burgholzhof.

AUF WUNSCH ist eine SEPARATE, GROSSE EINZELGARAGE, ca. 150 Meter entfernt möglich, mit 2. Platz davor für Kleinwagen.

## Ausstattung

Die grundlegende Sanierung erfolgte 2008. Komplett neue Sanitär, und Elektroinstallation, neuer Estrich, neue Heizkörper, neues Bad und neue Küche. In 2022 wurde die Wohnung erneut renoviert und bekam neue Laminatböden und wurde frisch gestrichen. Die Wohnung wird vor Ihrem Bezug nochmals komplett gereinigt. Auf Wunsch werden auch die Raufasertapeten nochmals frisch gestrichen. Bei Bedarf könnte die Wohnung auch (teil-)möbliert werden.

Die großen Fensterflächen machen alle Wohnräume und die Küche sehr hell.

Bad und Küche haben weiße Wandfliesen und Granitböden .

Die großzügige EINBAUKÜCHE ist komplett ausgestattet mit großem Tief/Kühlschrank, Spülmaschine, Ceranherd, Außendunstabzug, viel Stauraum, vielen Steckdosen usw.

- Sehr praktisch der direkte Durchgang zum Wohnzimmer und zum Balkon.
- Bad mit großer Dusche, Spiegelschrank und Waschmaschine
- 1 separater Abstellraum innerhalb der Wohnung mit Regal und Garderobe
- schnelles Internet über Kabel mit W-lan
- TV über Kabelanschluss in allen Räumen.
- großer KELLER
- FAHRRADABSTELLRAUM gemeinschaftlich

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Kehrwoche, Winterdienst und die Reinigung des Treppenhauses und der Allgemeinflächen erfolgt durch eine externe Firma. Dies bedeutet für Sie in Verbindung mit den angenehmen Nachbarn ein sehr entspanntes Wohnen in ruhiger, grüner Umgebung mit hohem Freizeitwert.

Und zum Schluss noch eine Bitte:

Bitte melden Sie sich bevorzugt, telefonisch unter

0049 1525 4072759

Ich bin täglich gut erreichbar durchgehend zwischen 10.30 und 17h und ab 21h.

Wir vermieten nämlich an Menschen und nicht an Buchstaben.☞

## **Lage**

Optimale Lage... besser geht's kaum!

Alle Annehmlichkeiten der Citynähe, TOPVERKEHRSANBINDUNG, mit Stadtbahn und Bus, trotzdem rundherum viel Grün, ruhig, zusätzlich der wunderschöne Killesbergpark zur Erholung, zum Joggen und Entspannen, gute Parksituation und ganz in der Nähe finden Sie im (Einkaufs)-zentrum KILLESBERGHÖHE alles für den täglichen Bedarf. Aldi, Alnatura, Bäcker, DM, Edeka, Friseur, Apotheke, Schreibwaren, Eisdiele, Fitness- und Yogastudio, usw , mehrere Biergärten und Restaurants.

Die City und den Hauptbahnhof erreicht man in ganz wenigen Minuten per Bus oder Stadtbahn, E-Bike , Scooter usw.

Beste Anbindung mit dem PKW zum Fernverkehr in alle Richtungen.

AUF WUNSCH SEPARATE, GROSSE EINZELGARAGE, mit elektrischem Garagentor.

Davor gibt es auch noch Platz für einen Kleinwagen.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

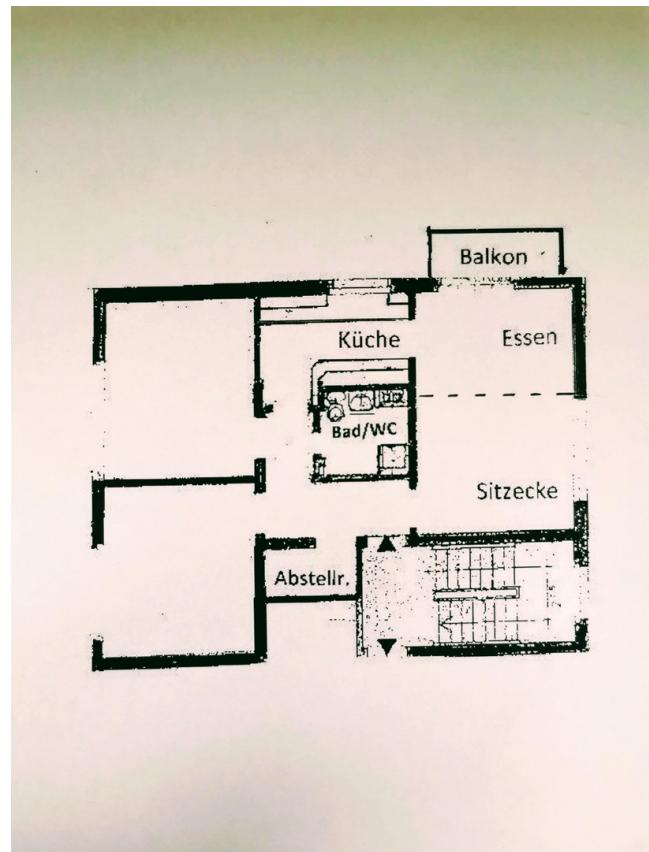
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	159,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

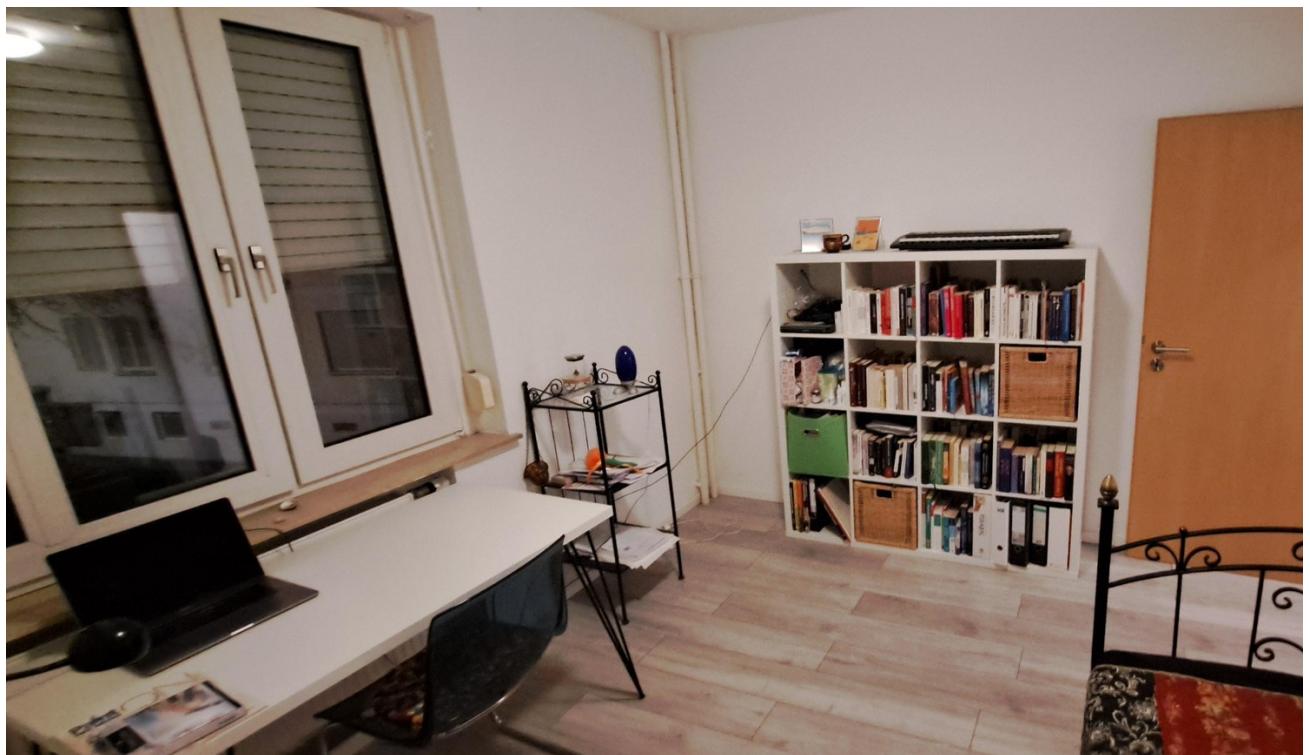


Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Grundriss nicht maßstabsger.ch



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur