

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Charmante 3-Zimmer-Wohnung in Bad Cannstatt – Umfangreich saniert, sofort bezugsbereit



Objekt-Nr. OM-420978

Wohnung

Verkauf: **289.000 €**

70372 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1954	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 67 m² Wohnfläche befindet sich in einer gefragten Wohnlage von Stuttgart-Bad Cannstatt und bietet eine ideale Kombination aus Wohnkomfort, Wertstabilität und hervorragender Infrastruktur.

Die Wohnung wurde 2016 umfassend und nachhaltig saniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand – ideal für Käufer, die ohne Renovierungsaufwand einziehen oder direkt vermieten möchten.

Ausstattung

Warum diese Wohnung überzeugt

Durchdachter Grundriss mit drei gut nutzbaren Zimmern

Umfassende Sanierung 2016 (Elektrik, Böden, Bad, Heizkörper)

Hochwertiger Laminatboden in den Wohnräumen

Modernes Badezimmer mit Dusche und hochwertige Fliesen in Bad, Küche und Flur

Einbauküche inklusive – sofort nutzbar

Kellerraum + zusätzlicher Stauraum auf dem Dachboden

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Finanzielle Sicherheit & Werterhalt

Ein besonderer Pluspunkt:

Die Eigentümergemeinschaft verfügt über sehr hohe Instandhaltungsrücklagen.

Dies reduziert zukünftige Sonderumlagen erheblich und sorgt für langfristige finanzielle Planungssicherheit – ein entscheidender Vorteil gegenüber vielen vergleichbaren Angeboten.

Fazit

Eine seltene Gelegenheit in dieser Lage:

Eine modernisierte, sofort nutzbare Wohnung mit solider Eigentümergemeinschaft, hohen Rücklagen und exzellenter Infrastruktur – ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Privatverkauf – keine Käuferprovision.

Lage

Top-Lage mit kurzen Wegen

Neue Grundschule, Kita und Kindergarten in nur 2 Minuten fußläufig

Bahnhof Bad Cannstatt in ca. 5–7 Gehminuten

Cannstatter Carré (Einkaufen, Cafés, Ärzte, Dienstleistungen) ebenfalls 5–7 Gehminuten

Sehr gute Anbindung an den ÖPNV und die Stuttgarter Innenstadt

Hoher Freizeitwert durch Kurpark, Mineralbäder und Neckar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	315,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

