

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

**Bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug & Stellplatz – ruhiger Blick ins Grüne**



Objekt-Nr. OM-421005

### Wohnung

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:  
Frederic Schneider

Engelbergstraße 34  
70499 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	9	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ruhig gelegen, bezugsfrei und hochwertig modernisiert:

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, junge Familien mit einem Kind oder Senioren, die komfortables Wohnen ohne Sanierungsaufwand schätzen.

Der durchdachte Grundriss, der Aufzug sowie der sonnige Balkon mit freiem Blick ins Grüne sorgen für hohen Alltagskomfort. Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und vermittelt ein zeitgemäßes Wohngefühl auf solidem Bestand.

Ein Außenstellplatz ist im Kaufpreis enthalten und rundet das Angebot sinnvoll ab.

Die Wohnung ist bezugsfrei und überzeugt durch eine ruhige, angenehme Wohnatmosphäre.

## Ausstattung

- Frisch modernisiertes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Neue Design-Bodenbeläge, erneuerte Elektrik, frisch gestaltete Wände
- Separates WC
- Balkon mit freiem Blick ins Grüne
- Aufzug im Haus
- Außenstellplatz im Kaufpreis enthalten
- Zwei eigene Kellerräume
- Zentrale Wärmeversorgung über Gas-Blockheizkraftwerk

Hinweis zur Küche:

Für die Wohnung liegt eine konkrete Küchenplanung vor.

Diese kann auf Wunsch übernommen oder individuell angepasst werden.

Anschlüsse und Platz sind vorbereitet.

Hausgeld – transparent erklärt:

Das monatliche Hausgeld beträgt 551 €, davon entfallen nur ca. 261 € auf tatsächliche laufende Kosten.

Der überwiegende Teil ist Rücklagenzuführung und dient dem Werterhalt sowie der Absicherung gegen zukünftige Sonderumlagen.

### Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung liegt im Ortsteil Giebel im beliebten Stadtbezirk Stuttgart-Weilimdorf – einer ruhigen, grünen Wohngegend mit sehr guter Infrastruktur.

In einer Anliegerstraße gelegen, genießen Sie ein entspanntes Wohnumfeld und erreichen dennoch alles Wichtige bequem zu Fuß: Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im direkten Umfeld. Kitas, Schulen sowie Spiel- und Grünflächen sind ebenfalls schnell erreichbar.

Die U-Bahn-Haltestelle (U6 / U16) ist nur wenige Gehminuten entfernt. Von hier gelangen Sie in ca. 25 Minuten in die Stuttgarter Innenstadt. Auch die Anbindung an die A81 ist sehr gut.

Ruhig wohnen – bestens angebunden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie

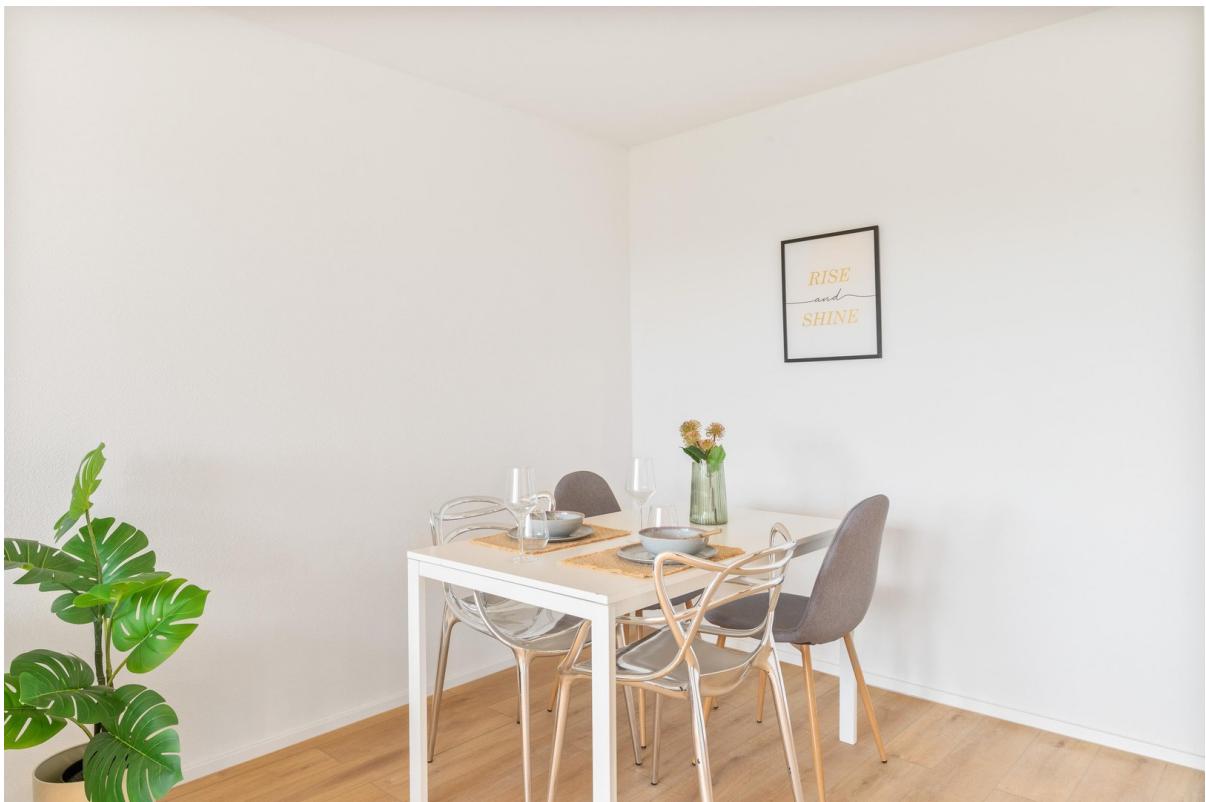


Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick ins Grüne



Balkon

# Exposé - Galerie



Bad

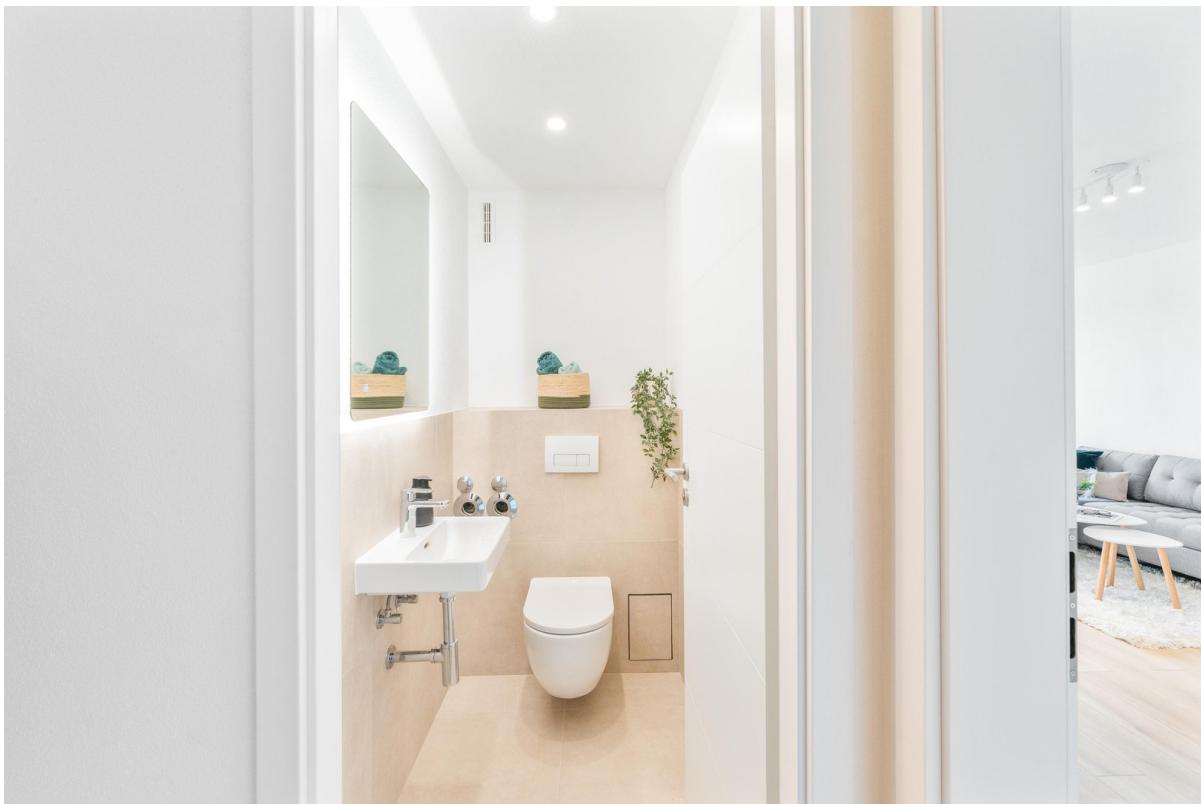


Bad

# Exposé - Galerie



Bad



WC

# Exposé - Galerie



WC



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie

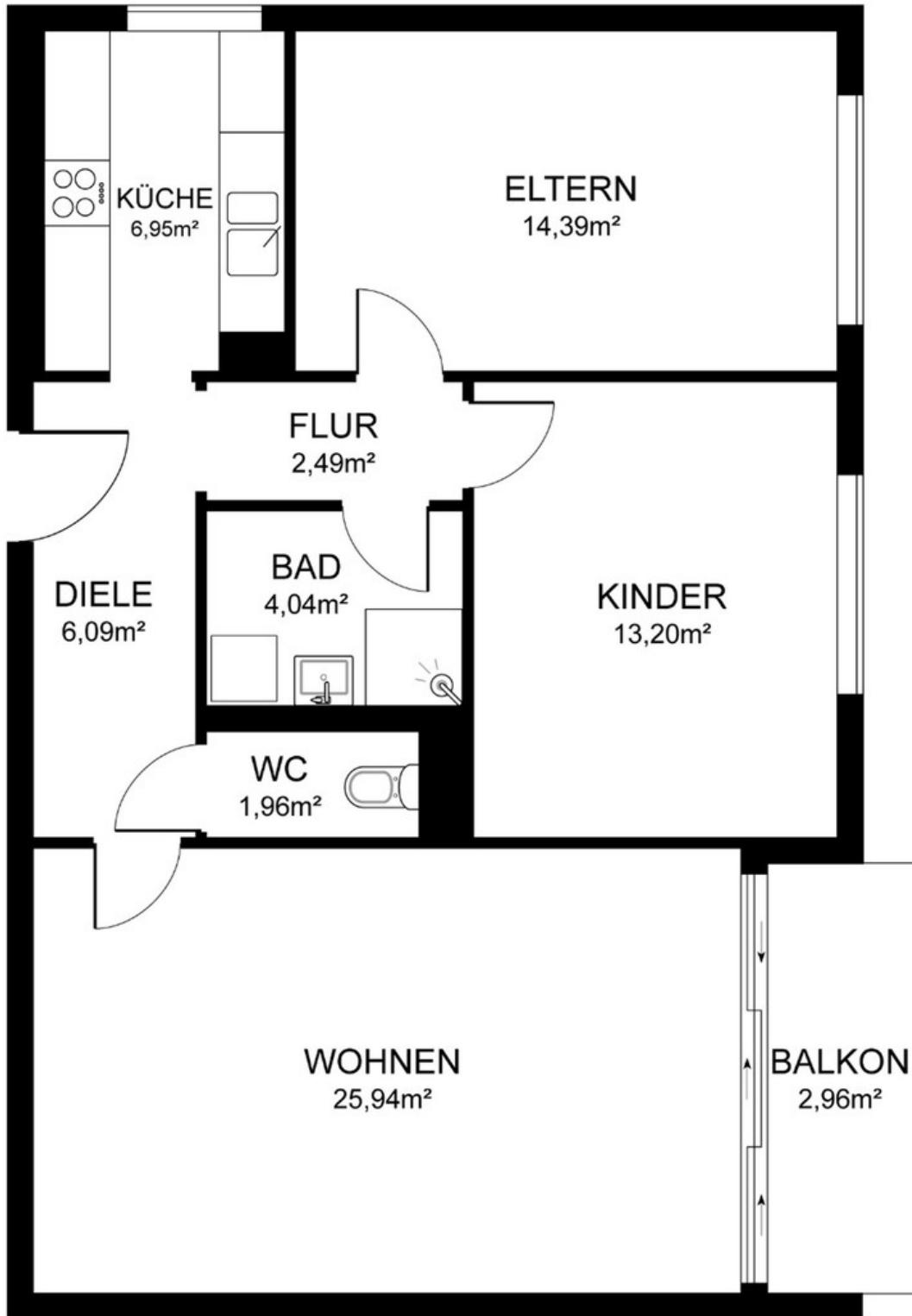


Flur



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss