

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Gemütliche 4 Zimmer Wohnung mit Ausblick in Halbhöhenlage



Objekt-Nr. OM-425199

Wohnung

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:
Roland Heilmann

Botnanger Steige 18
70193 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	98,00 m²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	93,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	288 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung in begehrter Halbhöhenlage im Stuttgarter Westen bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Verkehrsanbindung.

Sie liegt in unmittelbarer Nähe zum Kräherwald und ist somit perfekt für Naturliebhaber, Familien und Hundebesitzer geeignet.

Dieses Objekt besticht durch einen gepflegten Gemeinschaftsgarten, der allen Bewohnern zur Verfügung steht und ein besonderes Stück Lebensqualität bietet.

Details zur Ausstattung:

Wohnfläche: Ca. 93 Quadratmeter (ohne Balkon), aufgeteilt in 4

Zimmer, einem Badezimmer und einer separaten Toilette.

Balkon: Ein ca. 15 Quadratmeter großer Balkon erstreckt sich über die gesamte Breite der Wohnung und bietet einen Weitblick über den Stuttgarter Westen. Es ist von zwei Zimmern aus begehbar.

Küche: Die Einbauküche ist mit hochwertigen Miele-Geräten (Geschirrspüler, Waschmaschine, Backofen), einem großen Liebherr Einbaukühlschrank und einem Neff-Induktionsherd ausgestattet.

Komfort und Extras: Die Zimmer sind mit Laminatböden versehen.

Schallisolierte Fenster und elektrische Rollläden sorgen für Ruhe und Komfort. Fast jedes Zimmer verfügt über ein Insektenschutzrollo.

Zusätzlicher Stauraum: Zur Wohnung gehört ein etwa 12 Quadratmeter großer Kellerabteil mit Licht- und Stromanschluss.

Hausgeld: Das monatliche Hausgeld beträgt 288€. Darin sind sämtliche Kosten enthalten: Treppenhausreinigung, Gartenpflege, Strom und Abwasser allgemein, Verwalterhonorar, Rücklagen usw. Die Heizkosten betragen ca. 120€ monatlich.

Beziehbarkeit: Die Wohnung ist frei und kann sofort oder nach Absprache bezogen werden.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Exklusive Lage und Umgebung Wohngebiet:

Die Wohnung liegt im Stadtteil Kräherwald, bekannt als eine der

Top-Wohnlagen Stuttgarts.

Naturnähe: Der Kräherwald, das größte und beliebteste Naherholungsgebiet Stuttgarts, ist nur ca. 1 Gehminuten entfernt.

Der Grillplatz und der MTV im Kräherwald sind in etwa 5 Gehminuten erreichbar.

Infrastruktur: Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen

Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar. Kindergärten (z.B. "Kleiner sonniger Winkel" in 4 Gehminuten Entfernung) und Schulen befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Verkehrsanbindung ÖPNV: Eine Bushaltestelle ist unweit entfernt.

Verkehrsanbindung ÖPNV: Eine Bushaltestelle ist unweit entfernt.

Mit der Linie 40 gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Stuttgarter Innenstadt.

Verkehrsanbindung Auto: Die Anbindung mit dem PKW ist hervorragend. Die Autobahnen A8/A81 sowie der Flughafen Stuttgart sind in wenigen Minuten erreichbar.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Immobilie in Stuttgarts begehrtestem Wohnviertel.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Weitblick vom Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer / Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer / Arbeitszimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur (Ansicht 1)

Exposé - Galerie



Flur (Ansicht 2)



Gäste-WC



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten

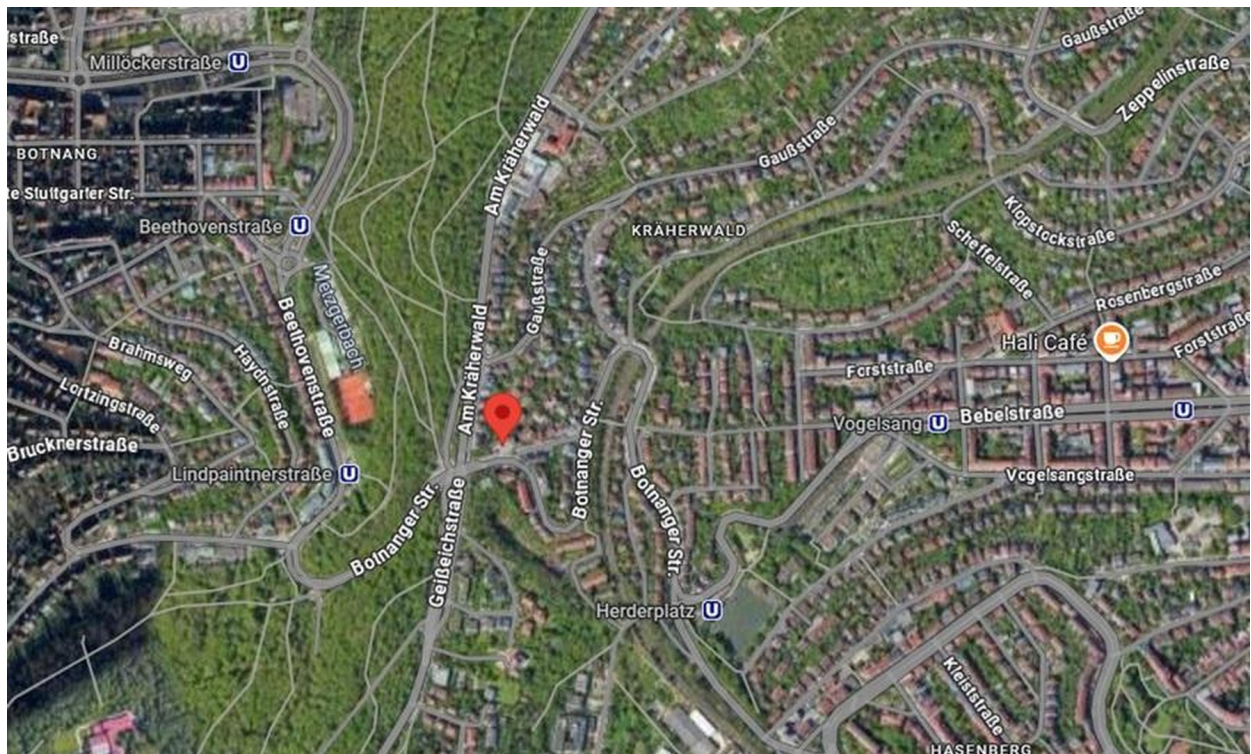


Hausansicht

Exposé - Galerie

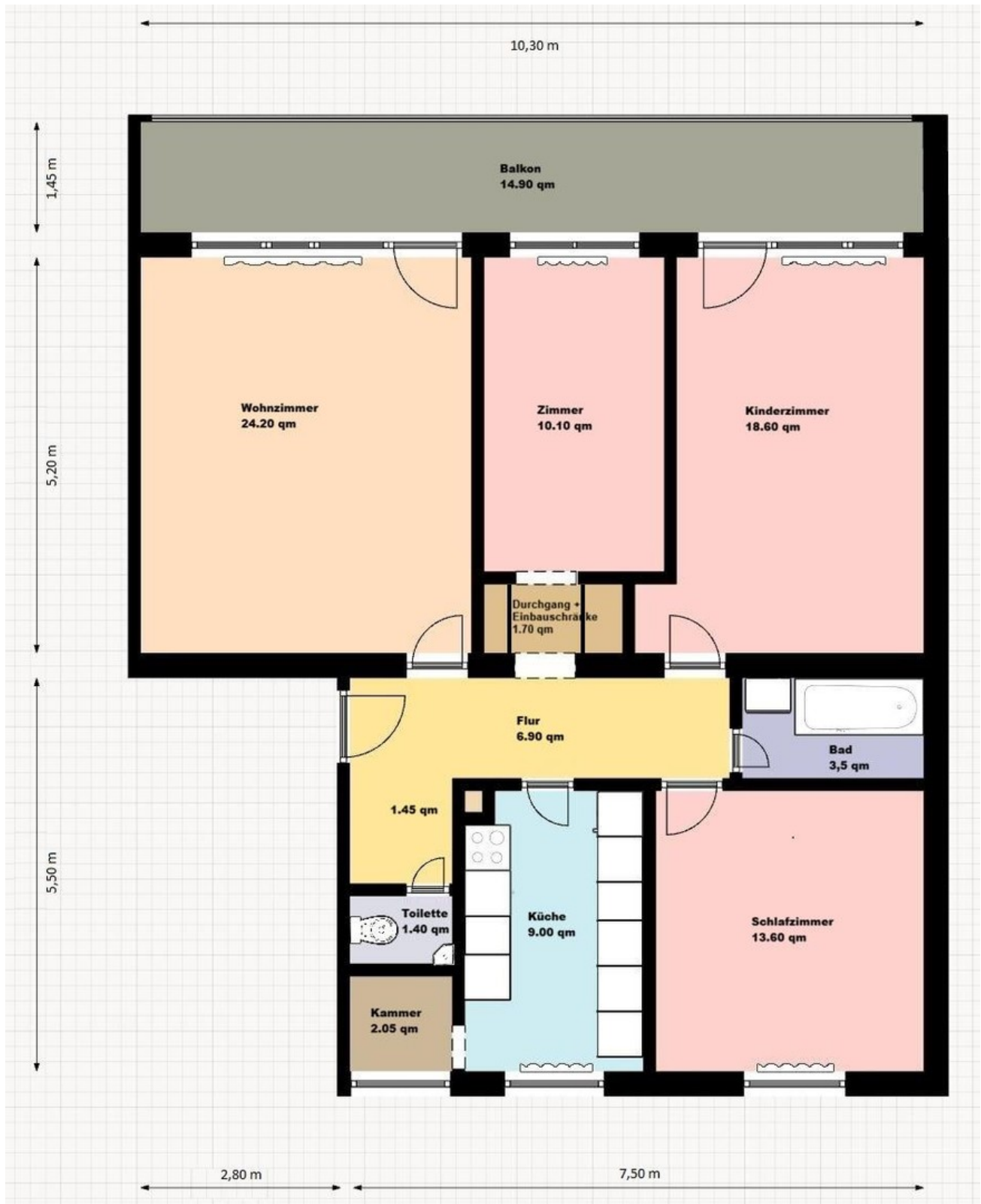


Großer Balkon (150m)



Lage

Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Maßen