

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Erstbezug nach Sanierung: 3,5-Zi-Wohnung mit Weitblick & Kamin



Objekt-Nr. OM-431530

#### Wohnung

Vermietung: **2.495 € + NK**

Im Schießgärtle 17  
70567 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                    |                       |                     |
|-------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|
| Baujahr           | 1939               | Miete Garage/Stellpl. | 100 €               |
| Etagen            | 3                  | Mietsicherheit        | 6.225 €             |
| Zimmer            | 3,50               | Übernahme             | Nach Vereinbarung   |
| Wohnfläche        | 105,00 m²          | Zustand               | Erstbez. n. Sanier. |
| Nutzfläche        | 10,00 m²           | Schlafzimmer          | 2                   |
| Energieträger     | Luft- /Wasserwärme | Badezimmer            | 1                   |
| Nebenkosten       | 75 €               | Etage                 | 1. OG               |
| Heizkosten        | 75 €               | Tiefgaragenplätze     | 1                   |
| Summe Nebenkosten | 150 €              | Heizung               | Fußbodenheizung     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer attraktiven 3,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines eleganten und neu sanierten 3 Familienhauses in Stuttgart-Möhringen.

Nach der Kernsanierung des gesamten Hauses steht diese Wohnung nun als Erstbezug bereit und bietet auf ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernen Wohnkomfort.

Die Wohnung teilt sich auf in ein ein Wohn- und Esszimmer inkl. Kaminbereich und Balkon, eine separate Küche, ein großes Arbeitszimmer und ein Schlafzimmer, Badezimmer, Gäste WC und einen offenen Flur, der alle Räume verbindet. Zusätzlich gibt es einen großen Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss.

Die Innenausstattung mit Fußbodenheizung, Lüftungen mit Wärmerückgewinnung, ebenerdiger Dusche, LAN Anschlüssen in allen Zimmern inkl. Medienverteiler und Glasfaservorbereitung und vieles mehr sorgt für ein sehr angenehmes Wohngefühl.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Wärmepumpe, die u.A. von einer PV Anlage mit Strom versorgt wird.

Im Rahmen der Sanierung wurde das Haus gedämmt, alle Wasserleitungen, elektrischen Leitungen und Haustechnik auf den modernsten Stand gebracht ohne den Charme des Hauses zu beeinträchtigen.

Die Bilder wurden mit Hilfe von KI erstellt und dienen zur Orientierung, da der Innenausbau noch nicht abgeschlossen ist.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde hochwertig mit sehr gehobenen Materialien saniert.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Straße Im Schießgärtle ist sehr ruhig und trotzdem ist man innerhalb weniger Minuten im Centrum von Möhringen.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 39,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A               |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

