

Exposé

Terrassenwohnung in Stuttgart

**Wohnen mit Ausblick: Großzügige 4,5-Zimmer-Oase am
Fuße der Wangener Höhe**



Objekt-Nr. OM-433231

Terrassenwohnung

Verkauf: **375.000 €**

70327 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	106,00 m²	Etage	2. OG
Nutzfläche	11,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Strom	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	255 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Suchen Sie ein Zuhause, das Privatsphäre und Gemeinschaft perfekt vereint? Diese ca. 106 m² große Eigentumswohnung in einer sehr gepflegten, kleinen Wohneinheit (Baujahr 1983) bietet Ihnen genau das.

Besonders attraktiv: Sie betreten Ihr neues Heim über einen eigenen Zugang mit Windfang – fast wie im eigenen Haus.

Das Herzstück ist das weitläufige Wohnzimmer. Von hier aus genießen Sie einen malerischen Blick direkt auf die Grabkapelle auf dem Rotenberg. Zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie eine große Küche mit separatem Essbereich bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Ein zusätzlicher Hobby- oder Hauswirtschaftsraum (ca. 11 m²) schafft wertvolle Stau- und Nutzfläche.

Abgerundet wird das Angebot durch eine sonnige Terrasse mit kleinem Gartenanteil, die zum Entspannen im Grünen einlädt.

Die kleine Wohneinheit wird überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt, was sich in einer exzellenten Nachbarschaft und einem gepflegten Zustand widerspiegelt.

Hausgeld: Sehr moderat mit 255 € monatlich.

Rücklagen: Die Eigentümergemeinschaft verfügt über solide Rücklagen von insgesamt 106.550 € (Stand 31.12.2024). Der Anteil dieser Wohnung (15.870 €) ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet Ihnen ein sicheres Polster für die Zukunft.

Verkauf von Privat – Sie bezahlen keine Maklerprovision!

Eckdaten auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 106 m² + 11 m² Hobbyraum
- Zimmer: 4,5
- Kaufpreis: 375.000 €
- Verfügbarkeit: Nach Absprache
- Große Einzelgarage mit automatischem Torantrieb auf Wunsch möglich

Ausstattung

- Wohnkomfort: Überwiegend hochwertiges Buche-Parkett für ein warmes Ambiente.
- Sanitär: Badezimmer mit Dusche und Badewanne, WC separat.
- Nichtraucher-Wohnung
- Heizung: Moderne Elektro-Direktheizung
- E-Bikes, Fahrräder und Kinderwagen parken Sie bequem in einem der beiden ebenerdig zugänglichen Gemeinschaftsräume.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad

Lage

Ruhig und dennoch bestens angebunden! Am Fuße der Wangener Höhe gelegen, erreichen Sie die Stadtbahnhaltestelle in nur 5 Gehminuten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Rewe, Penny, Aldi, Apotheke) sind bequem zu Fuß erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

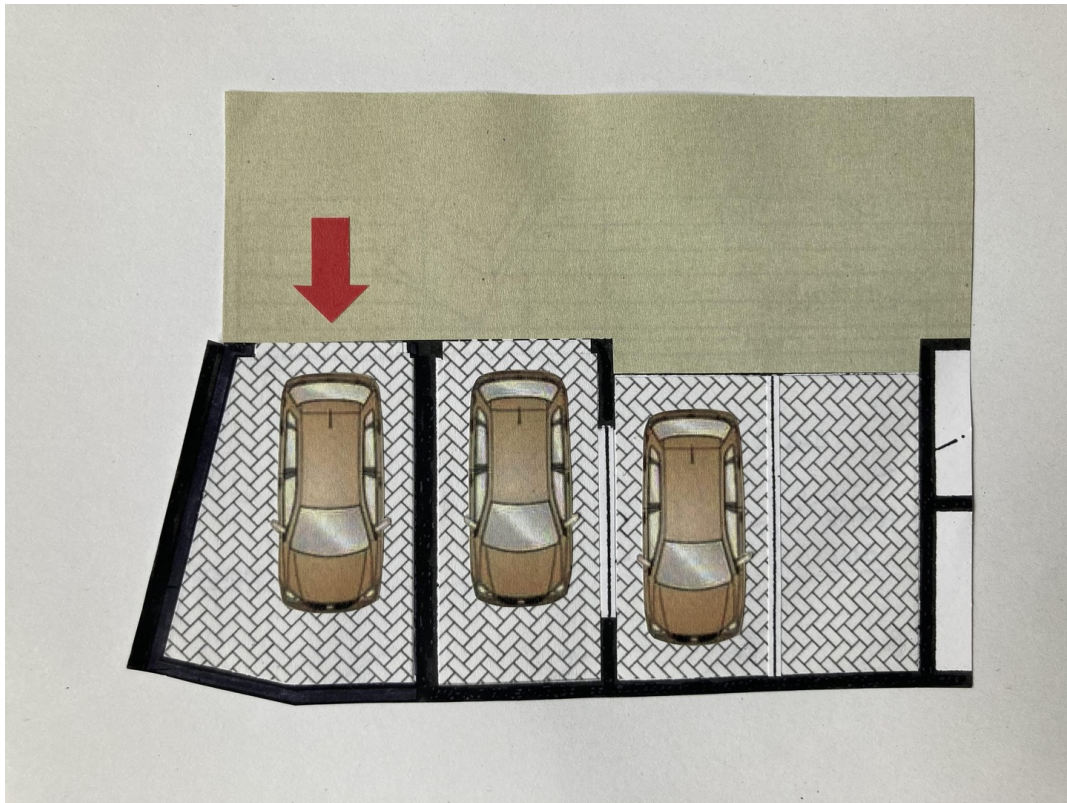
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Grundriss Garage



Terrasse und Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



WC



Ausblick