

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

**Moderne 3,5 Zimmer Wohnung in Stuttgart-West mit Balkon, Einbauküche, Aufzug, Tiefgarage, Wallbox**



Objekt-Nr. OM-435546

### Wohnung

Verkauf: **765.000 €**

Ansprechpartner:  
Lars Schäfer

Ludwigstr. 45  
70176 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	99,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	351 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Die Wohnung befindet sich in einem freistehendem Haus im Innenhof, mit großzügigem Abstand zu den Nachbargebäuden
- 2. Obergeschoss (insgesamt 2 Wohnungen pro Stockwerk und 9 Wohnungen im Haus)
- 99 qm, inkl. 7 qm Balkon (50%) mit großzügigen Glasfronten nach Osten und Blick auf die Bäume im Innenhof
- Offen gestalteter Grundriss mit Einbauküche im Wohn-/Essbereich
- Tageslichtbad mit Badewanne und bodenebener Dusche und Fenster nach Westen
- 2 Schlafzimmer mit Fenstern Richtung Westen
- Abstellraum in der Wohnung neben der Küche und Kellerabteil im Untergeschoss
- Das Haus wurde in 2016 erbaut und entspricht sehr hohen Ansprüchen sowohl bzgl. Energieeffizienz als auch Ausstattung
- Einzelstellplatz in der Tiefgarage mit E-Ladestation / Wallbox
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen im Untergeschoss

## Ausstattung

- Tiefgarage mit E-Ladestation / Wallbox
- Fußbodenheizung mit Fernwärmeanschluss und Einzelraumsteuerung
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne. Fenster nach Westen und Entlüftungsanlage
- Gemütliches Wohn- / Esszimmer bodentiefen Fenstern zum angrenzenden Balkon und offener Küche
- Moderne Einbauküche mit Insel und Bosch side-by-side Kühlschrank
- 3-fach isolierte Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im Bad Fliesen
- Personenaufzug
- Barrierefreie Wohnung
- Elektrische Rolläden
- Videogegensprechanlage
- Abstellraum im Untergeschoss

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Ruhiger Innenhof in Stuttgart-West, 5 Gehminuten zum Feuersee

Exzellente Verbindung zu den öffentlichen Verkehrsmittel: S-Bahn (alle Linien), U-Bahn (U2, U9, U19) und Busse

Mitten in der Stadt und dabei trotzdem sehr ruhig

Im Westen finden Sie alles an einem Ort: Wohnen, Einkaufen, Erholen

Kulturell bietet der Stadtteil Theater, Kino, Galerien, Restaurants, Bars, usw.

**Infrastruktur:**

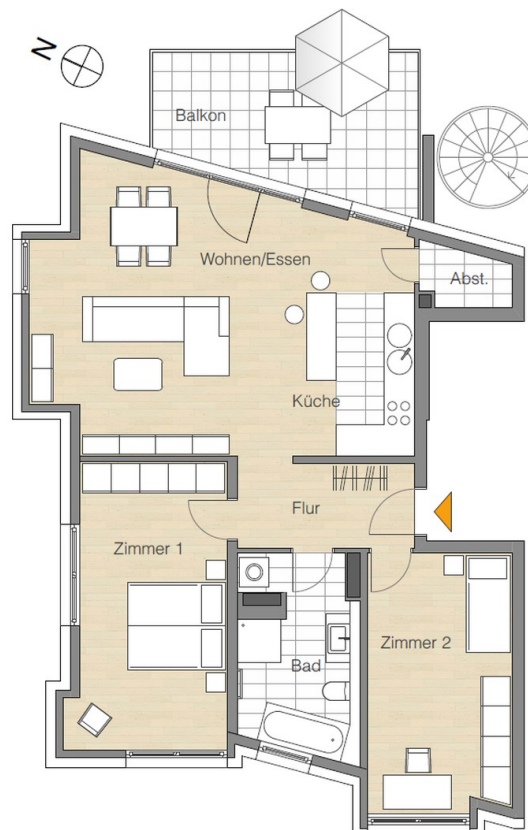
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	59,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Büro



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



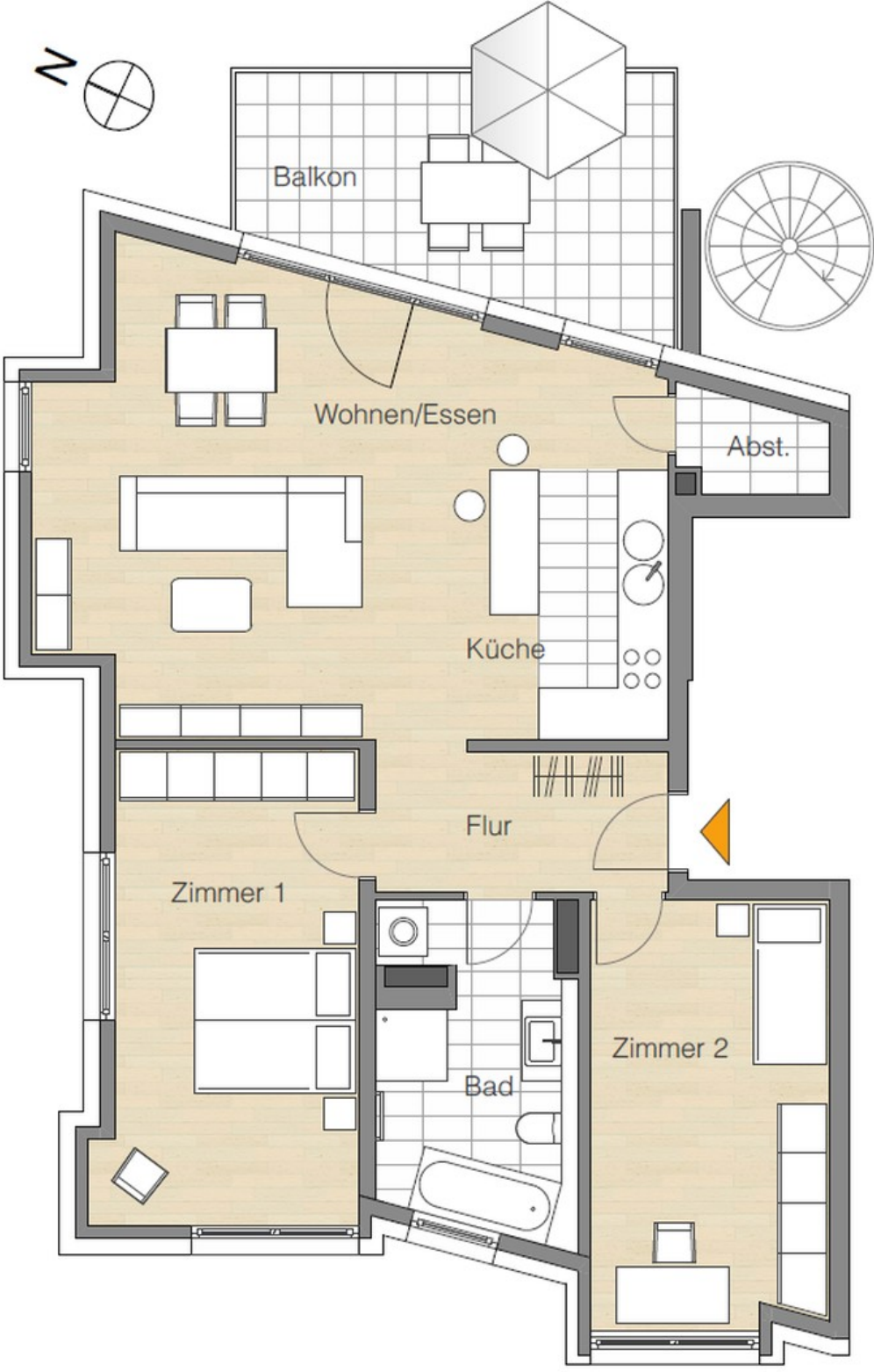
Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Wallbox

# Exposé - Grundrisse



Grundriss