

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Provisionsfreie Wohnung mit zusätzlichem Wohnbereich nahe Milaneo & Killesberg



Objekt-Nr. OM-437348

#### Wohnung

Verkauf: **374.000 €**

Mönchhaldenstr 105  
70191 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1910	Hausgeld mtl.	224 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung befindet sich in ruhiger Lage in Stuttgart-Nord und überzeugt durch eine attraktive Kombination aus zentraler Lage, guter Raumaufteilung und zusätzlichem Wohnbereich.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet insgesamt ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss befinden sich die klassischen Wohnräume mit großzügiger Deckenhöhe von etwa 3 Metern, wodurch eine besonders angenehme und helle Wohnatmosphäre entsteht. Der gepflegte Dielenboden unterstreicht zusätzlich den Altbaucharakter der Wohnung.

Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist der zusätzliche Wohnbereich, der sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen lässt.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, da sie aktuell frei und sofort bezugsfertig ist.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Aufteilung Erdgeschoss:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Küche mit Einbauküche
- Flur
- Bad / WC

Zusätzliche Wohnbereich:

- Zimmer / Büro
- Küche mit Einbauküche
- Bad / WC
- Abstellraum

## Ausstattung

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren teilweise modernisiert und verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

- Heizung (Etagenheizung) erneuert 2016
- Elektrik im Untergeschoss erneuert 2018
- Neue Fenster sowie neue Wohnungs- und Innentüren 2021
- Elektrische Rollläden 2021
- Dielenboden
- Großzügige Deckenhöhe im Erdgeschoss (ca. 3 m)
- Einbauküche vorhanden 2018

Die Wohnfläche wurde im Jahr 2026 durch einen DEKRA-Sachverständigen gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt.

Die Wohnung ist aktuell frei und sofort bezugsbereit.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Stuttgart-Nord, einer ruhigen Wohnstraße mit gleichzeitig sehr zentraler Lage.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten.

Mehrere U-Bahn-Haltestellen (Stadtbibliothek und Pragfriedhof) sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Stuttgarter Innenstadt sowie den Hauptbahnhof.

Das beliebte Einkaufszentrum Milaneo mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés liegt ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Auch der Höhenpark Killesberg, eine der schönsten Grünanlagen Stuttgarts, ist schnell erreichbar und bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, sehr guter Infrastruktur und Nähe zur Innenstadt macht diesen Standort besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

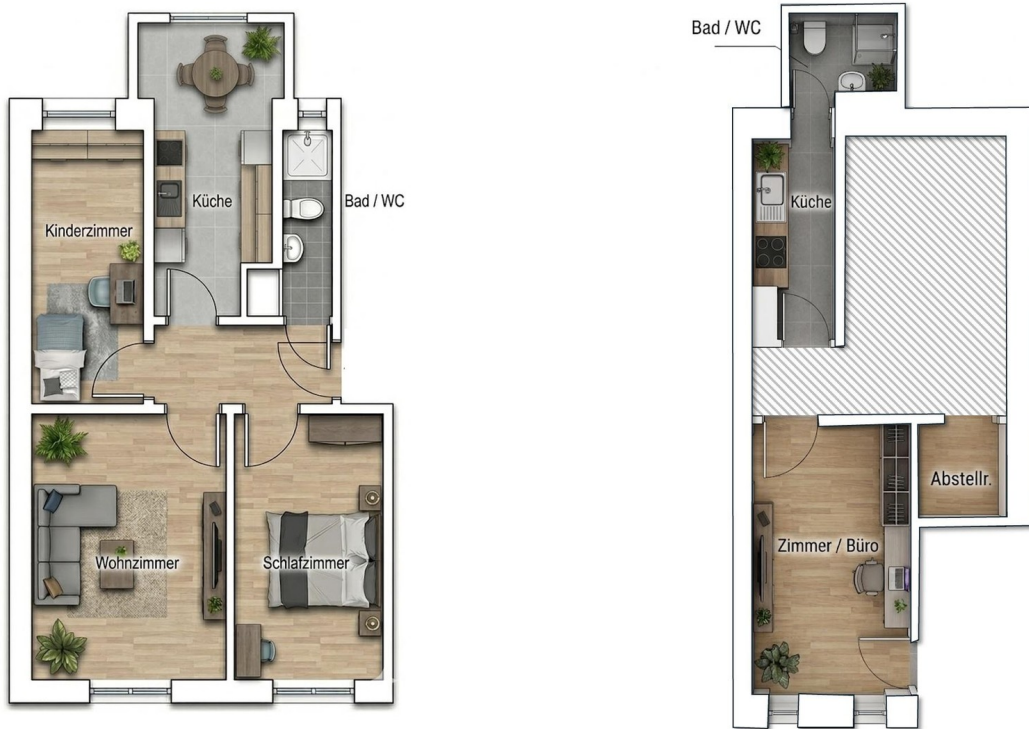
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	217,44 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Küche EG

# Exposé - Galerie



Grundrisse



Flur EG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG



Lage

# Exposé - Galerie



Bad EG



Büro UG

# Exposé - Galerie

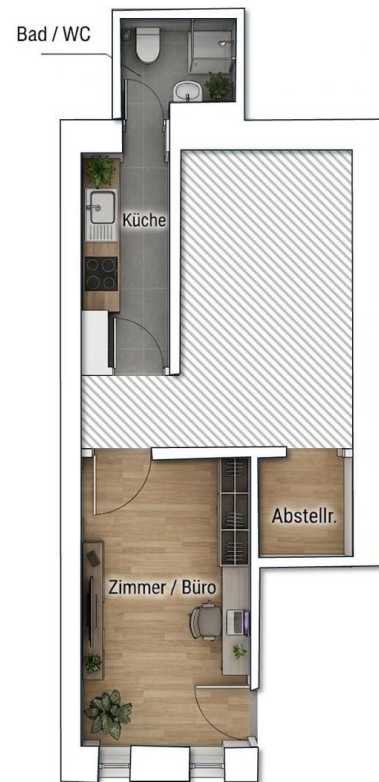
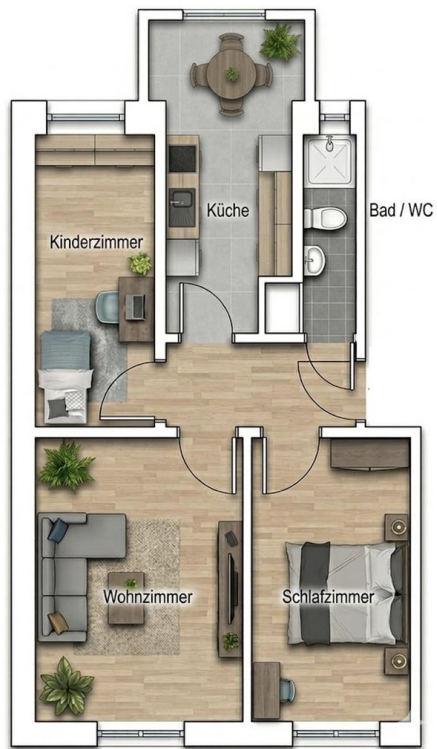


Küche UG



Bad UG

# Exposé - Grundrisse



Grundrisse