

Exposé

Erdgeschosswohnung in Stuttgart

**45 m² Terrasse | kernsaniert & leerstehend | 2-Zimmer-
City-Perle | Top-Lage Stuttgart-Süd**



Objekt-Nr. OM-438297

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **225.000 €**

Ansprechpartner:
Nicolai Möck

70199 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	40,80 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	44,82 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	90 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen, wohlfühlen oder direkt vermieten: Diese 2026 kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre zentrale Lage in Stuttgart-Süd, eine großzügige Terrasse mit Ost-Süd-Ausrichtung sowie einen modernen und sofort bezugsfertigen Zustand.

Mit ca. 41 m² Wohnfläche bietet die Wohnung einen durchdachten Grundriss und eignet sich ideal für Singles, Pendler oder Kapitalanleger, die eine gut vermietbare Stadtwohnung suchen.

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1936 mit nur vier Einheiten. Im Jahr 2026 wurde die Wohnung umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute in einem modernen und gepflegten Zustand.

Erneuert wurden unter anderem Sanitärinstallation, Sicherungskasten, Fliesen, Vinylboden sowie Wände und Decken. Auch die Terrassen-/Wohnungseingangstüre wurde im Zuge der Sanierung ausgetauscht.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit ca. 45 m² Sondernutzungsrecht. Durch die Ost-Süd-Ausrichtung genießen Sie bereits morgens Sonne und können den Außenbereich ideal als erweiterten Wohnraum nutzen – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Ein Kellerabteil direkt hinter der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum und erhöht den praktischen Nutzen im Alltag.

Die Wohnung ist leerstehend und sofort verfügbar, wodurch sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger maximale Flexibilität haben.

Ausstattung

- Kernsanierung 2026
- neue Sanitärinstallation
- neuer Sicherungskasten sowie Steckdosen- und Schalterprogramme
- neue Fliesen
- Vinyl-Bodenbelag
- neu gestaltete Wände und Decken
- neue Terrassen-/Wohnungseingangstüre
- neues Fenster im Schlafzimmer
- Terrasse ca. 45 m² (Sondernutzungsrecht)
- Ost-Süd-Ausrichtung
- Kellerabteil direkt hinter der Wohnung
- Gas-Etagenheizung 2012 (Versorger frei wählbar + individuell steuerbar)

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller

Sonstiges

Besichtigung

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen zur Wohnung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Lage

Die Wohnung liegt in Stuttgart-Süd, einem der gefragten und lebendigen Stadtteile der Landeshauptstadt.

Die Infrastruktur ist hervorragend:

- U-Bahn-Station Südheimer Platz und Bihlplatz sind in ca. 3-5 Minuten zu Fuß erreichbar
- Marienplatz und Innenstadt sind in ca. 10-15 Minuten mit der U-Bahn oder Busen erreichbar
- Supermarkt (Netto) befindet sich nur ca. 300 m entfernt

Zahlreiche Cafés, Restaurants sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Gleichzeitig bietet der Stadtteil durch Grünflächen und Parks auch einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Diese Kombination aus urbanem Leben und guter Erreichbarkeit macht Stuttgart-Süd sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	298,31 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Wohnen/Essen

Exposé - Galerie



Schlafen



Wohnen/Essen

Exposé - Galerie



Wohnen/Essen



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Eingang innen

Exposé - Galerie



Eingang außen



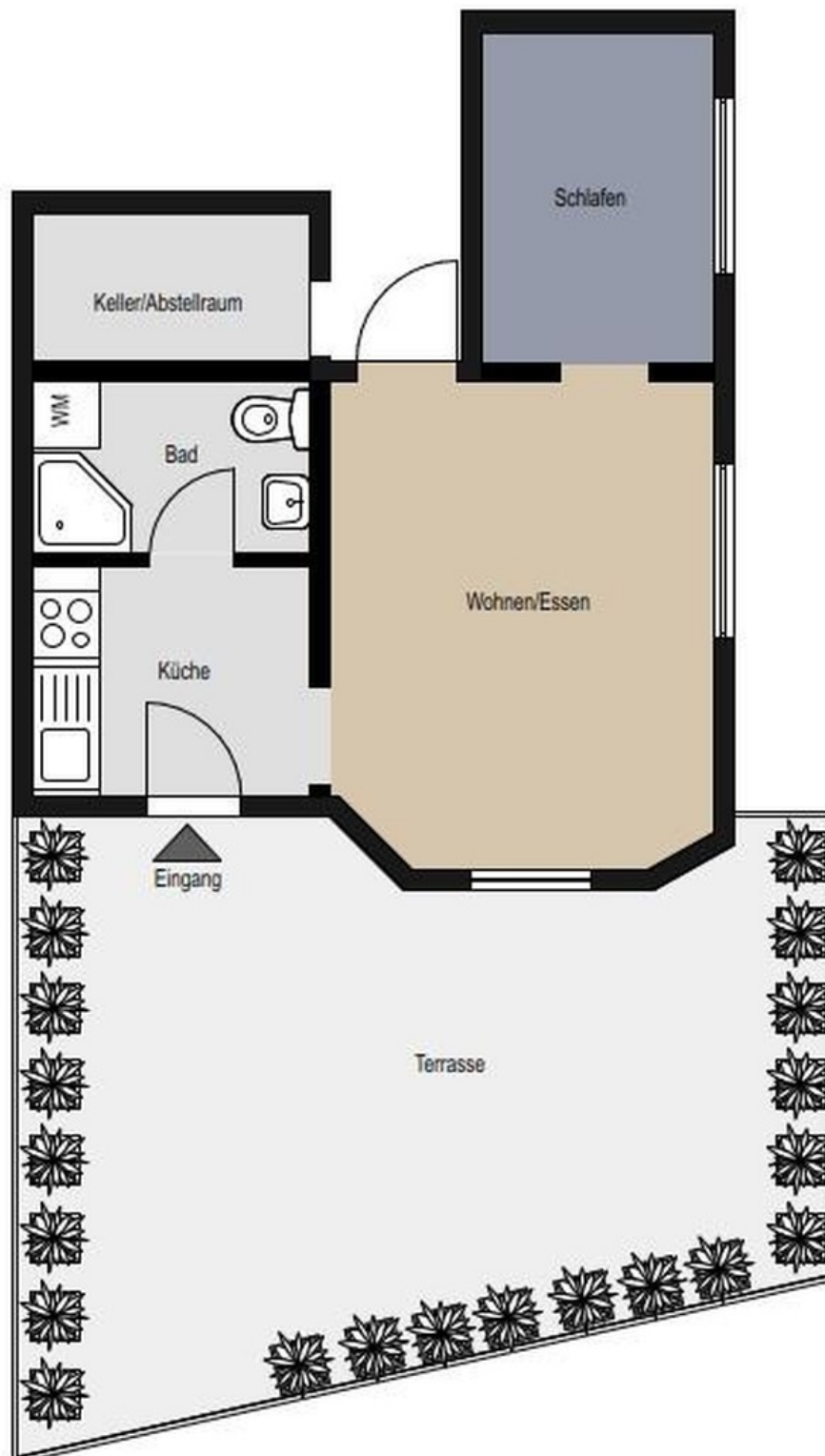
Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

