

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Stadt nah wohnen mit freiem Blick in die Natur



Objekt-Nr. OM-438855

Wohnung

Vermietung: **1.660 € + NK**

Leonorenstr. 11A
70597 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	83,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.980 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines einseitig angebauten Mehrfamilienhauses bietet auf ca. 83 m² Wohnfläche eine durchdachte Aufteilung.

Sie verfügt über ein sonniges Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer mit Balkon sowie ein 3. Zimmer zur Nutzung als Kinder-, Arbeits-, Gästezimmer.

Eine geräumige Küche mit anschließender Vorratskammer, die zusätzlichen Stauraum bietet, wurde modern ausgestattet.

Das komplett modernisierte Tageslicht-Bad bietet eine Dusche mit Glaskabine, Waschbecken und WC.

Ein besonderes Highlight ist der neue Balkon, der im Zuge des Mieterwechsels auf der Sonnenseite, am Wohnzimmer, angebracht wird. Hier genießen Sie entspannte Stunden an der frischen Luft und unvergessliche Sonnenuntergänge bei unverbaubarem Ausblick.

Ein eigenes Kellerabteil steht zur Verfügung.

Im UG befindet sich eine gemeinschaftliche Waschküche.

Ein leicht zugänglicher Fahrradabstellraum entsteht gerade.

Ausstattung

Die Wohnung wurde vor 2 Jahren komplett modernisiert:

- Einbauküche mit Elektrogeräten in elegantem Weiß mit schwarzer Natursteinarbeitsplatte
- Holzparkett in den Wohnbereichen
- Bad und Küche hell gefliest
- Dusche mit Glaskabine
- Rollläden
- Abstellraum zur gemeinschaftlichen Nutzung für alle Hausbewohner, z.B. Abstellen von Fahrrädern o.ä.
- Waschmaschinenstellplatz in der Waschküche
- Kellerabteil

Die vor 2 Jahren neu eingebaute Gas-Brennwert-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung wurde im vorliegenden Energieausweis noch nicht berücksichtigt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Boston Immobilien GmbH

Baronstraße 4, 92533 Wernberg-Köblitz

Tel.: +49 711 7220 33 44

USt-ID-Nº DE413891480

Geschäftsführer: Dr. Martin Kunschert

Lage

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss befindet sich oberhalb der Weinberge, im naturnahen Degerlocher Stadtteil Haigst.

Sie profitieren von einer sehr ruhigen Wohngegend, dem Wald vor der Tür, unverbaubarer Aussicht, mit dennoch guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Die Innenstadt, Hauptbahnhof, Flughafen und BAB sind zügig zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	161,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Küche mit 2 Zeilen

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmerbalkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



3.Zimmer



Flur

Exposé - Grundrisse

