

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Degerloch-Haigst - Sonnige 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Weitblick



Objekt-Nr. OM-441679

#### Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

70597 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	2,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	233 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mit rund 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept mit einem hellen Wohnzimmer, einem ruhigen Schlafzimmer, einem praktischen halben Zimmer (z. B. für Homeoffice oder Esszimmer), einer modernen Einbauküche und einem Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC.

Vom sonnigen Balkon genießen Sie einen herrlichen Ausblick über die Dächer Stuttgarts – ein Platz zum Entspannen nach einem langen Tag.

Die Wohnung wurde zwischen 2001 und 2003 vollständig renoviert (inklusive Elektrik, Sanitär, Böden, Heizung) und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Haus selbst ist ein Schmuckstück: Fassade, Dach und Balkon wurden in den letzten Jahren umfassend saniert.

## Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 63 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2,5
- Etage: 2. Obergeschoss (ohne Aufzug)
- Balkon mit schönem Stadtblick
- Einbauküche (EBK) vorhanden
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC
- Raumhöhe: ca. 2,50 m
- Laminatböden in allen Zimmern und im Flur
- ■ ■ Die WEG verfügt über einen Heizölkessel und einen Gaskessel. Die Warmwasserversorgung findet dezentral statt,
- Energieeffizienzklasse D (123 kWh)
- Hausmeisterservice vorhanden
- Hausgeld: 233 € monatlich
- Kellerraum (ca. 10 m<sup>2</sup>), Waschküche und Fahrradraum im Haus
- Ausreichend Parkmöglichkeiten in der Umgebung

### Renovierungen & Modernisierungen

- Komplette Elektro- & Sanitärinstallation erneuert (2001–2003)
- Laminatböden in allen Räumen – 2003
- Neue Heizkörper & Zentralheizung – 2005
- Badmodernisierung mit neuer Dusche, Handtuchheizkörper & Elektroboiler – 2019
- Dachsanierung, Fassadensanierung und Balkonsanierung – durchgeführt

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Willkommen in einem der exklusivsten und beliebtesten Wohnbezirke Stuttgarts!

Degerloch-Haigst liegt erhöht über der Stadt und bietet eine unvergleichliche Kombination aus grüner Umgebung, frischer Luft und hervorragender Anbindung.

Nur wenige Gehminuten entfernt finden Sie:

- U-Bahn-Haltestelle Weinsteige & Zahnradbahn
- Kindergärten, Grundschule, Realschule und Gymnasium
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Cafés & Restaurants
- Spazier- & Wanderwege im Wald – perfekt für Entspannung in der Natur

Die Innenstadt, Hauptbahnhof, Autobahn A8 und der Flughafen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Ein Wohnstandort, der gleichermaßen wertstabil und lebenswert ist.

Die Besichtigung ist am So. 26.April um 14Uhr.

Bei Interesse schreiben Sie mir eine Nachricht, ich schicke Ihnen die Adresse bis 13Uhr zu

## Lage

Licht. Ruhe. Lebensqualität. – Zuhause in Degerloch-Haigst

In einer der begehrtesten Lagen Stuttgarts, im charmanten Stadtteil Degerloch-Haigst, befindet sich diese gepflegte und sonnendurchflutete 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon – ideal für alle, die die perfekte Kombination aus Ruhe, Aussicht und urbaner Nähe suchen.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss einer denkmalgeschützten, sehr gepflegten Wohnanlage und überzeugt durch ihren warmen Charakter, die durchdachte Raumaufteilung und den schönen Ausblick über die Stadt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Flur



Flur, Büro



Küche

# Exposé - Galerie

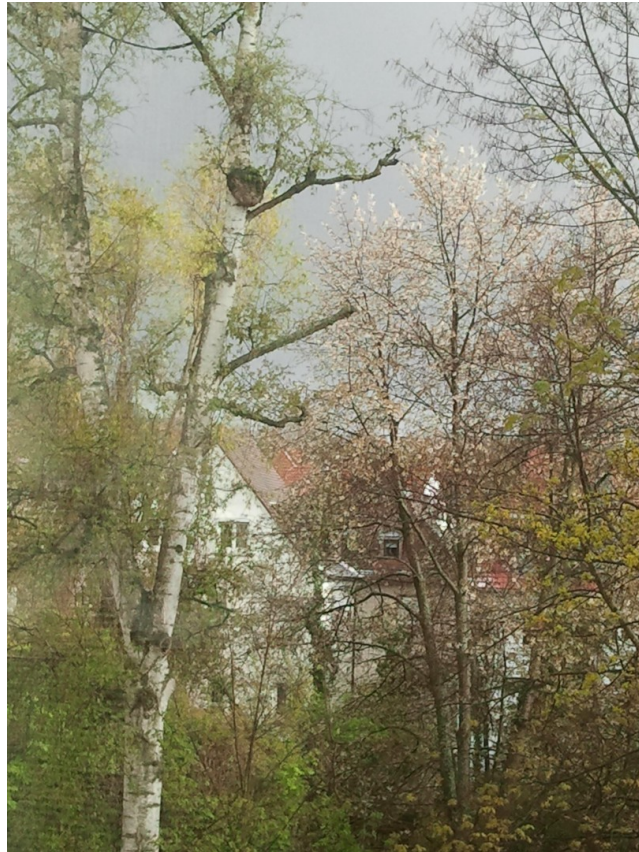


Tageslichtbad



Blick aus der Küche

# Exposé - Galerie

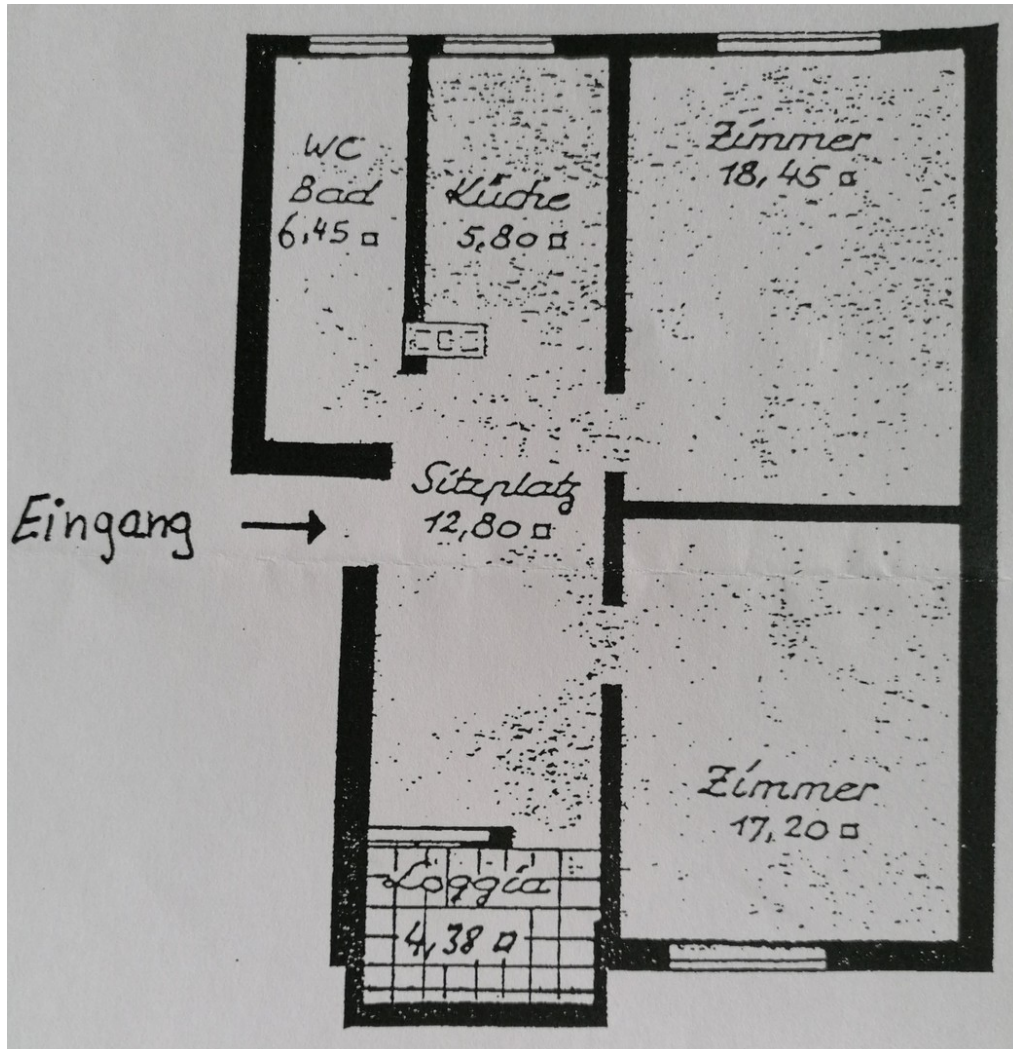


Blick vom Wohnzimmer



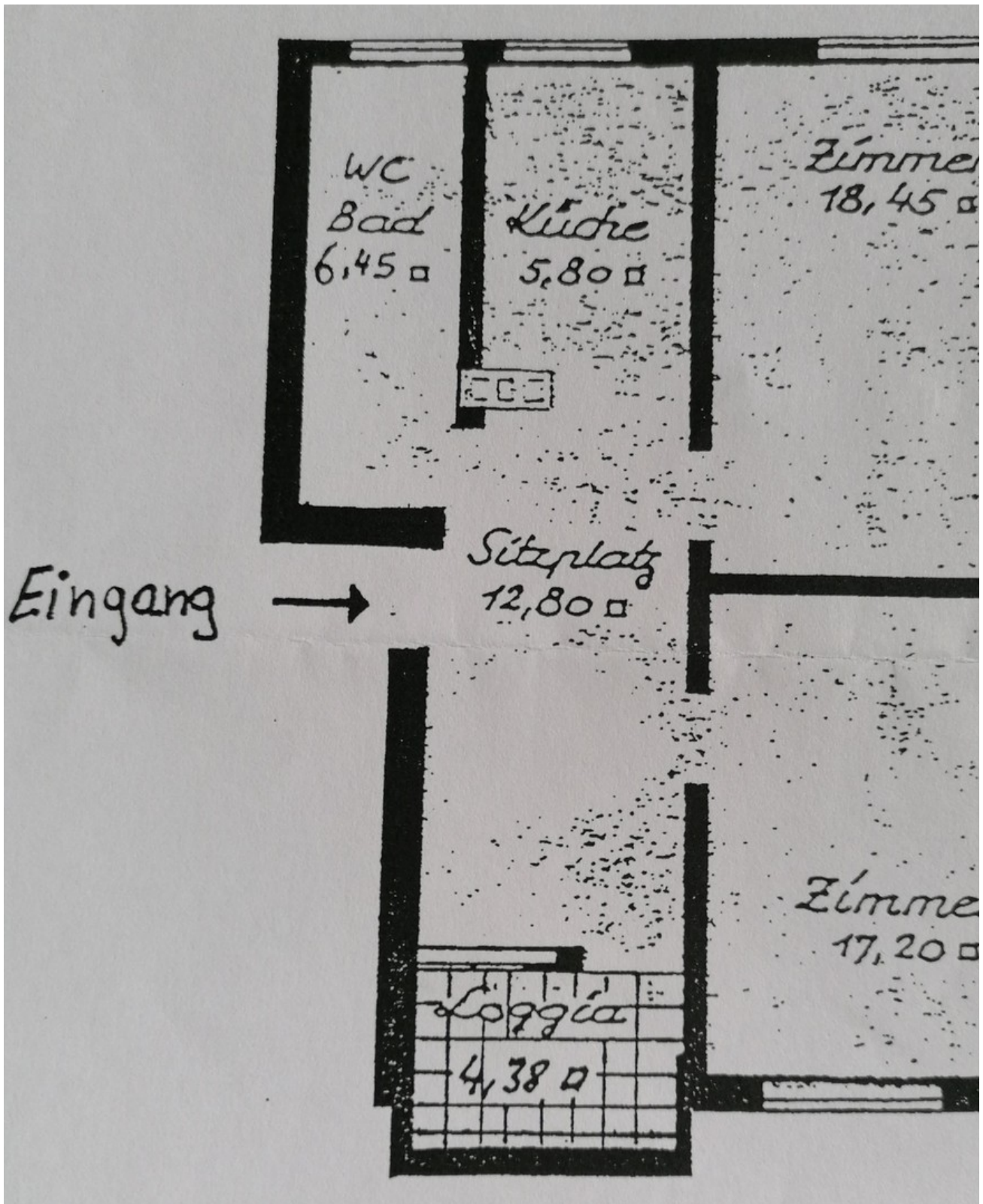
Blick vom Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss