

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Stilvolle und gut erhaltene Stadt-Oase mit Gartenanteil und Loggia in Stuttgart-Ost



Objekt-Nr. OM-441710

Wohnung

Verkauf: **305.000 €**

Ansprechpartner:
Yannic Neder

Kniebisstraße 10
70188 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	73,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	56 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese zukunftssträchtige Kapitalanlage liegt in einer der gefragtesten Wohnlagen von Stuttgart-Ost: Diese ca. 73 m² große, gepflegte Wohnung verbindet urbanes Leben mit entspannter Grünruhe – dank eigener Loggia und Gartenmitbenutzung.

**** Wohnen mit Mehrwert ****

- Outdoor-Qualität im Alltag: Die private Loggia und zusätzlicher Gartenzugang (vom Erdgeschoss) machen die Wohnung zum kleinen Stadt-Refugium.
- Komfort ohne Kompromisse: Renoviert, gepflegt, charmant – ein Zuhause, das sich sofort richtig anfühlt.
- Effizient und flexibel: Drei Schlafzimmer ermöglichen Familie + Homeoffice oder Wohnen + Gäste-/Arbeitszimmer.

**** Für wen eignet sich die Wohnung? ****

- Paare und Familien, die ruhig wohnen und nicht auf Außenfläche verzichten möchten
- City-Profis mit Homeoffice-Bedarf
- Kapitalanleger, die die starke Vermietbarkeit von 3-Zimmer-/Mehrzimmer-Wohnungen mit Aussicht und Gartennutzung in Stuttgart-Ost schätzen und sich auf ihre Wertentwicklung im zentralen Stadtgebiet verlassen

**** Käuferpotential ****

- Für Eigennutzer: Unser starkes Handwerkerteam kann Ihnen die Wohnung nach Ihren Wünschen gestalten oder sanieren – sprechen Sie uns an.
- Für Kapitalanleger: Wir können Sie im Ankauf beraten und Ihre steuerliche Roadmap aufzeigen, die Ihnen als Kapitalanleger einen positiven Cashflow ab Ankauf ermöglichen kann.
- Anbau von Balkonen: zusätzliche Wohnfläche kann geschaffen werden – damit kann Ihr Wohlbefinden weiter gesteigert oder die Miete erhöht werden.

Ausstattung

- 3 Wohn-/Schlafzimmer auf ca. 73 m² – effizient und alltagspraktisch geschnitten
- Loggia mit Gartenblick – ideal für den Morgenkaffee, Feierabendluft und Sommerabende
- Regelmäßig renoviert – neuwertige Böden und Badezimmer mit weißer Keramik sorgen für einen zeitgemäßen Look
- Gepflegtes, charmantes Haus – klassische Anmutung, liebevoll erhaltene Substanz
- Separater Kellerraum – zusätzlicher Stauraum für alles, was nicht täglich gebraucht wird
- Clevere Raumaufteilung – schafft Platz für Wohnen, Arbeiten und Rückzug
- Ruhige, gewachsene Wohnlage in 70188 – kurze Wege zu Nahversorgung und ÖPNV, schnelle City-Anbindung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Privatverkauf – Hier können Sie sich die Maklerprovision sparen!

Makleranfragen unerwünscht.

Ihnen gefällt die Lage und das Haus, aber das Design entspricht nicht Vorstellungen? Sie möchten eine Klimaanlage oder ein modernes Badezimmer? Wir arbeiten eng mit einigen Handwerkerfirmen zusammen und können hier entweder vermitteln, oder den Bauauftrag für Sie abwickeln, damit Sie direkt in Ihre Traumwohnung einziehen können.

Lage

Das Haus liegt in einem gewachsenen Wohngebiet von Stuttgart-Ost, in einer ruhigen Seitenstraße in Halbhöhenlage. Die Adresse zählt zu den beliebten Straßen des Stadtbezirks und besticht durch ihr grünes Umfeld, gepflegte Mehrfamilienhäuser und eine angenehme, stabile Nachbarschaft – ein Wohnumfeld, das bei Kauf- und Mietinteressenten auf eine anhaltend stabile Nachfrage trifft. Terrassenartige Kleingärten am Stuttgarter Raichberg prägen das Bild der Hänge und unterstreichen den grünen Charakter der Halbhöhenlage.

In fußläufiger Entfernung finden Sie mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Die Stuttgarter Innenstadt und der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso der Schlossgarten und das Parkgelände rund um die Villa Berg. Diese Verbindung aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit macht den Standort auch aus Anlegersicht besonders attraktiv. Der aktive Markt für Wohnungen mit Außenflächen in Stuttgart-Ost unterstreicht die Beliebtheit des Segments und die Vielzahl an Angeboten zeigt die lebendige, liquide Marktstruktur des Bezirks.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	242,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



WE3_Gäste-/Kinderzimmer/Office

Exposé - Galerie



WE3_Wohnzimmer



WE3_Küche



WE3_Eingangsbereich

Exposé - Galerie

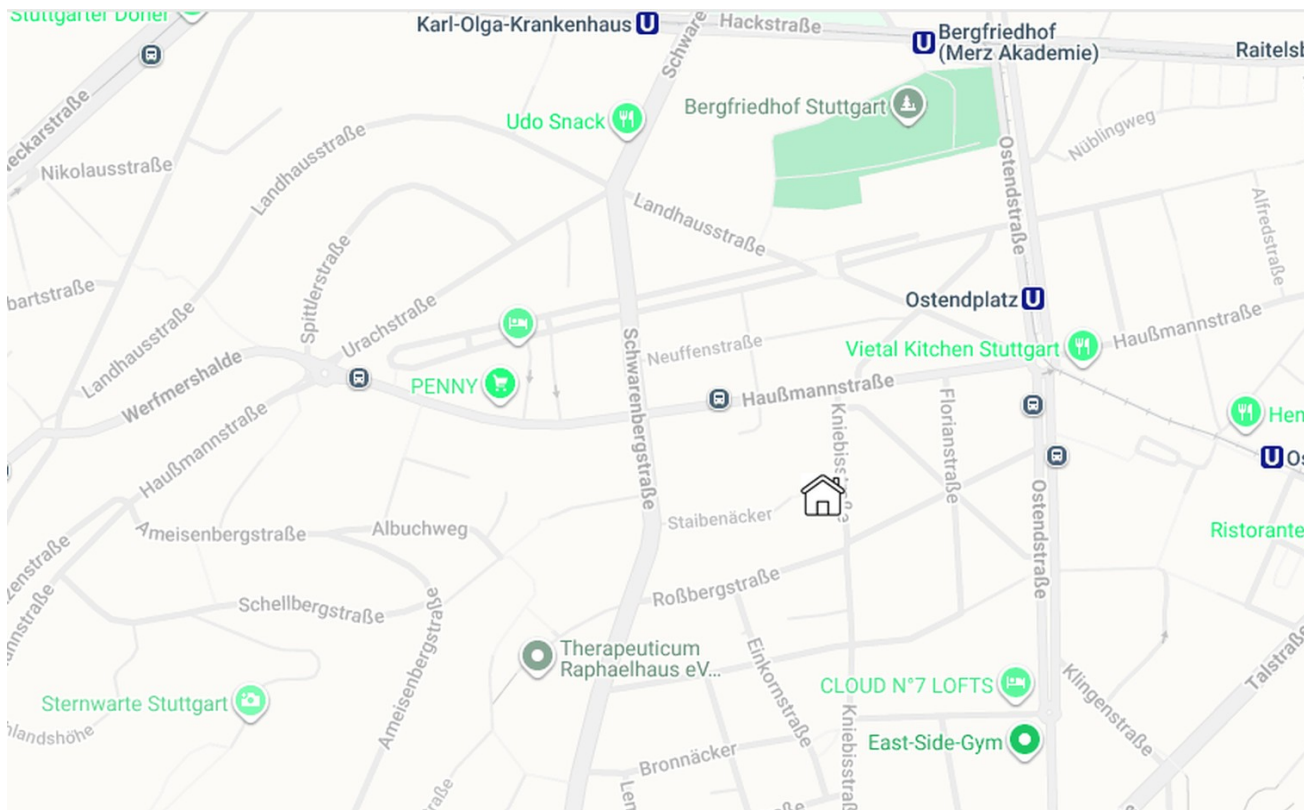


WE3_Badezimmer



Hausansicht

Exposé - Galerie



Lagekarte

Exposé - Grundrisse



WE3_Grundriss