

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Stilvolle 3,5-Zimmer Penthousewohnung (ca. 95 m<sup>2</sup>) in Stuttgart-Möhringen



Objekt-Nr. OM-442982

#### Wohnung

Verkauf: **379.000 €**

70567 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	8	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	94,20 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	96,44 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	468 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stilvolle 3,5-Zimmer Penthousewohnung (ca. 95 m<sup>2</sup>) in Stuttgart-Möhringen

Charakter. Ausblick. Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch.

Diese außergewöhnliche 3,5-Zimmer Penthousewohnung mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint Stil, Komfort und ein Lebensgefühl, das sich an Menschen richtet, die wissen, was sie wollen. Hier wohnen Persönlichkeiten mit Vision – Menschen, die Erfolg, Qualität und ein Umfeld mit Ausstrahlung zu schätzen wissen.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird klar: Dies ist kein gewöhnlicher Wohnraum. Die

Architektur, die durchdachte Raumaufteilung und die freundliche Atmosphäre verleihen dieser Wohnung ihren eigenen Charakter – stilvoll, souverän und inspirierend.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Penthouse. Große Fensterflächen lassen viel Licht herein und eröffnen einen beeindruckenden Ausblick, der jeden Tag aufs Neue Motivation und Ruhe zugleich schenkt. Ob beim ersten Kaffee am Morgen oder beim entspannten Ausklang eines erfolgreichen Tages – dieser Blick erinnert daran, was möglich ist.

Die Wohnung verfügt über 3,5 Zimmer, die vielfältige Möglichkeiten bieten:

- > ein elegantes Schlafzimmer als persönlicher Rückzugsort
- > ein weiteres Zimmer ideal als Büro, Gästezimmer oder Kreativraum
- > ein offener Wohnbereich mit Platz für Stil, Begegnung und Lebensqualität
- > eine umgebaute Loggia, ideal als Büro, Video Studio oder Kreativraum

Das Penthouse-Gefühl wird durch die besondere Lage und die helle, luftige Atmosphäre unterstrichen. Hier verbinden sich Privatsphäre, Prestige und Komfort zu einem Zuhause, das nicht nur Raum zum Wohnen bietet – sondern Raum für Persönlichkeit.

## Ausstattung

Die Wohnanlage wird von einem Blockheizkraftwerk mit Strom und Wärme versorgt. Dies sorgt für geringe Strom- und Heizkosten. Für 95qm Wohnfläche sind nur 70 Euro/mtl zu zahlen.

Ausstattung

- > Einbauküche (EBK)
- > Balkon mit Weitblick
- > Aufzug im Haus
- > Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- > Separates WC
- > Verglaste Loggia
- > Sehr gute Schalldämmung
- > Parkettboden in Wohnzimmer
- > Laminatboden in Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flur
- > Ruhige Nachbarschaft

- > Blockheizkraftwerk mit Stromerzeugung für das Haus, daher niedrige Stromkosten (!)
- > Zentralheizung (Erdgas)
- > Kein Stellplatz, jedoch zahlreiche Parkmöglichkeiten in direkter Umgebung
- > 2 praktische Kellerräume
- > Fahrradkeller
- > Fahrradständer vor dem Haus

Die Wohnung wurde 2016 vollständig renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

- > Neue Böden in allen Räumen:
  - o Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flur: Laminatboden
  - o Wohnzimmer: Parkettboden
- > Komplettes neues Badezimmer, WC und Küche
- > Neue Heizkörper in Schlafzimmer und Kinderzimmer, Küche und Büro-Zimmer (Ex-Loggia)
- > Wärmedämmung in Kinderzimmer, Wohnzimmer und Büro-Zimmer (Ex-Loggia)
- > Im Juni 2023: neue Tapeten in der gesamten Wohnung sowie frische Anstriche in Küche, Bad und WC

Diese Modernisierungen sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl und einen ausgezeichneten Erhaltungszustand.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist nach drei Seiten ausgerichtet: Das Schlafzimmer und das Kinderzimmer liegen nach Süd-Südost, das Wohnzimmer mit Balkon und die Küche nach Süden und das Badezimmer nach Norden.

Diese renovierte und lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung bietet Komfort, Ruhe und einen hohen Wohnwert in einer attraktiven Lage.

Ideal für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit moderner Ausstattung und sonnigem Ambiente suchen – ob zum Selbstbezug oder als wertstabile Kapitalanlage.

Eine Besichtigung ist am Fr.22.Mai um 18 Uhr möglich

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und grünen Umgebung von Stuttgart-Möhringen – einer der begehrtesten Wohnlagen im Süden Stuttgarts.

Felder und Wälder in der Nähe sorgen für frische Luft und bieten hervorragende Möglichkeiten zum Spazieren, Joggen oder Entspannen in der Natur.

Die Felder liegen direkt hinter dem Haus.

Die Verkehrsanbindung und Infrastruktur sind ausgezeichnet:

- > Öffentliche Verkehrsmittel, Autobahn und Flughafen sind schnell erreichbar.
- > Einkaufsmöglichkeiten (Kaufland, Lidl, REWE), Cafés, Restaurants, Banken
- > Kindergärten, Schulen sowie ein Hallen- und Freibad befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Diese Lage vereint eine ruhige Wohnatmosphäre mit urbaner Lebensqualität und hervorragender

Infrastruktur.

Diese helle und modern renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage im beliebten Stadtteil Stuttgart-Möhringen-Nord.

Im 8. Obergeschoss gelegen, genießen Sie hier einen traumhaften Ausblick, viel Sonnenlicht und eine angenehme Ruhe – ideal für Paare, Familien mit Kinder oder Berufspendler.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	145,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Blick auf die Wohnanlage

# Exposé - Galerie



Wohnanlage



Aufzug

# Exposé - Galerie



Treppe zu Wohnung 8.OG



Flur

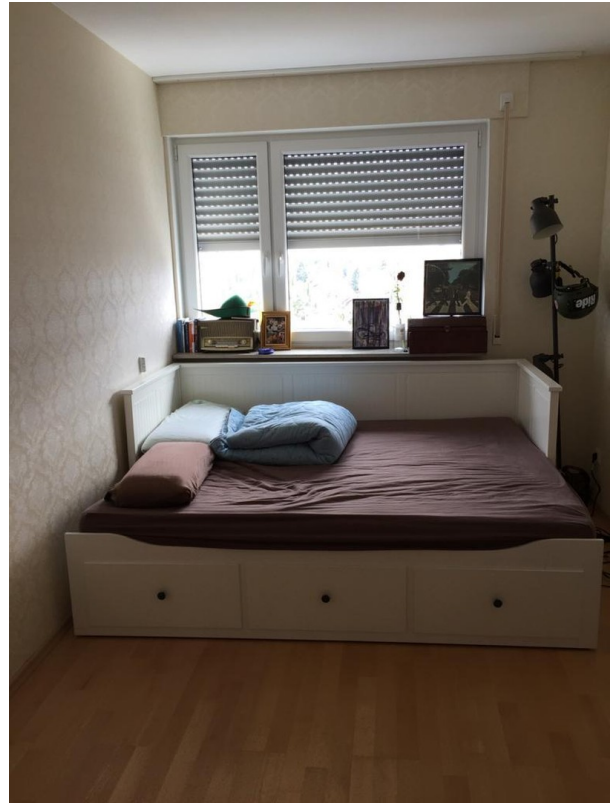


Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Blick aus dem Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Kinderzimmer



Balkon



Blick 1 vom Balkon

# Exposé - Galerie



Sommerfrühstück



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad

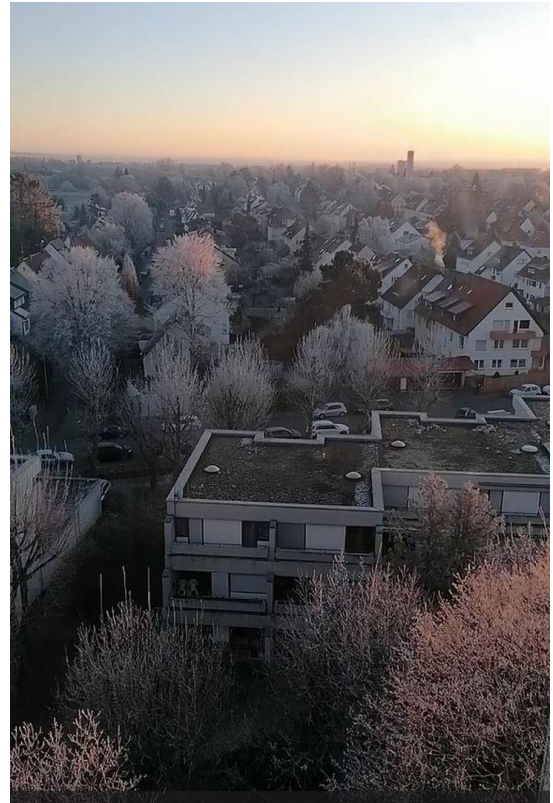


WC

# Exposé - Galerie



Winter



winter



Weitblick

# Exposé - Galerie



Weitblick



Blick auf die Wohnanlage



Die Felder hinter dem Haus

# Exposé - Grundrisse

