

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Charmante 3,5 Zimmer- Altbau-Wohnung mit Gartenanteil in begehrter Lage Killesberg/Feuerbach



Objekt-Nr. OM-445832

Wohnung

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:
Edelmann

70469 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|------------|-------------------|
| Baujahr | 1902 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 3 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 3,50 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 86,00 m ² | Etage | 1. OG |
| Energieträger | Gas | Heizung | Etagenheizung |
| Hausgeld mtl. | 407 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1902 vereint den Charme eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Die Immobilie wurde 1996 umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand – ideal für alle, die ein Zuhause mit Charakter suchen.

Auf ca. 86 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit großzügigen und hellen Räumen. Das Wohnzimmer lädt mit ca. 19 m² zum Verweilen ein, während das geräumige Schlafzimmer (ca. 18 m²) und ein weiteres Zimmer (ca. 16 m²) vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein kleineres Zimmer (ca. 8 m²), eine große Küche (ca. 14 m²) sowie ein Tageslichtbad (ca. 7 m²) - (Dusche, Toilette, Waschbecken erneuert 2023) und ein Balkon (ca. 6,75m²)- (Anbau 2023)

Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung: stilvolle Parkettböden, eine Einbauküche sowie teilweise Schallschutzfenster sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung (Einbau 2024).

Ein echtes Highlight ist der zur Wohnung gehörende Gartenanteil mit Terrasse – ein seltenes Extra, das zusätzlichen Wohnkomfort im Grünen bietet. Ein Balkon 2022 neu angebaut. Darüber hinaus stehen Ihnen zwei Abstellräume im Untergeschoss sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Ein Garagenstellplatz kann bei Bedarf in unmittelbarer Nähe angemietet werden.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Charmanter Altbau mit modernisiertem Standard
- Großzügige Raumaufteilung auf ca. 86 m²
- Gartenanteil mit Terrasse – selten in dieser Lage

Balkon

- Ruhige, dennoch zentrale Wohnlage
- Gute Verkehrsanbindung & Infrastruktur
- Zwei Abstellräume + Gemeinschaftsräume
- Attraktives Hausgeld von ca. 460€ monatlich

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Provisionsfrei da Privatverkauf

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Stuttgart-Feuerbach. Die Nähe (4 Gehminuten Eingang Stresemannstr., 7 min. Eingang Höhenfreibad Killesberg) zum beliebten Höhenpark Killesberg bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie im nahegelegenen Zentrum von Feuerbach und an der Killesberg Höhe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Bundesstraßen B10, B27 und B295 erreichen Sie schnell die Stuttgarter Innenstadt sowie das Umland. Auch der öffentliche Nahverkehr ist bequem fußläufig erreichbar (2 Gehminuten).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Endenergiebedarf | 109,00 kWh/(m ² a) |



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinder -/ Gästezimmer

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie

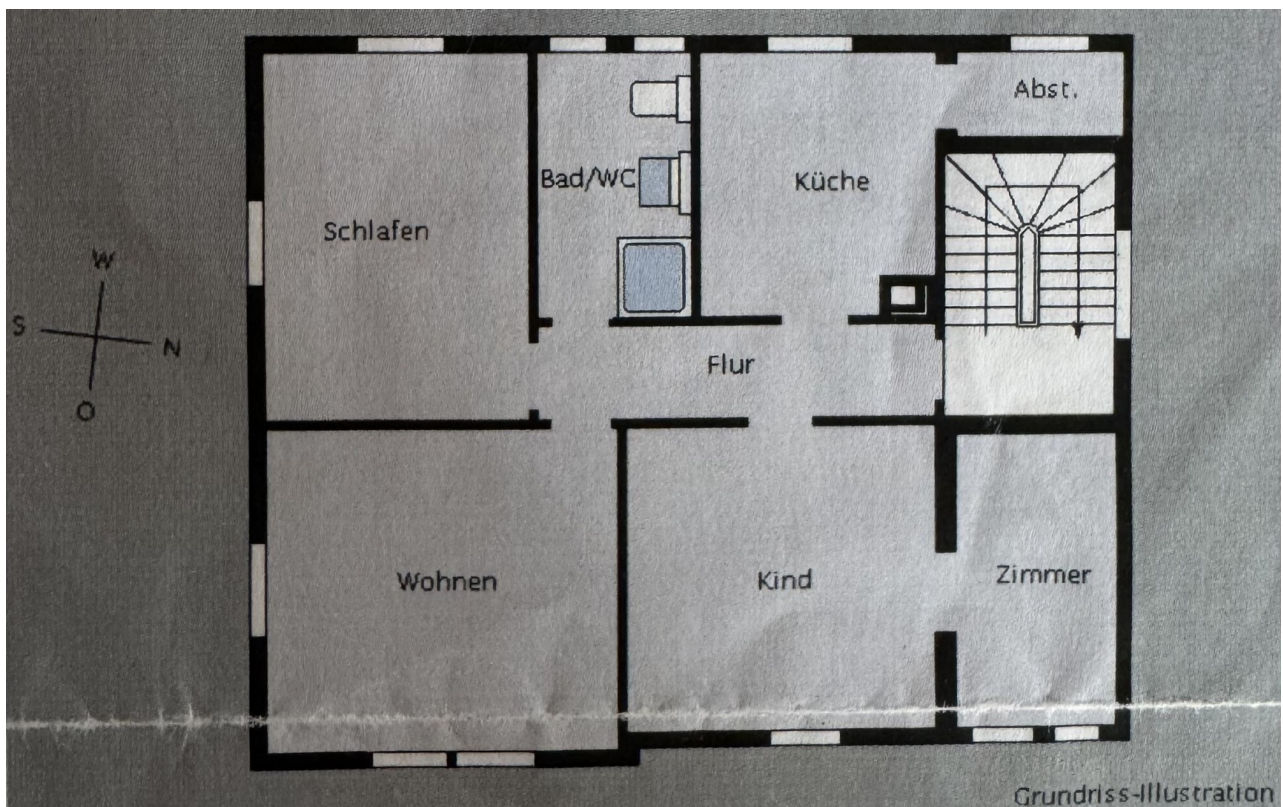


Balkon



Schlafzimmer mit Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

