

Exposé

Wohnung in Weilimdorf

**Helle 4,5-Zimmerwohnung mit Weitblick in Weilimdorf -
ideal für Familien & Kapitalanleger**



Objekt-Nr. OM-446679

Wohnung

Verkauf: **442.000 €**

70499 Weilimdorf
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	118,60 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	595 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und großzügig geschnittene 4,5-Zimmerwohnung liegt im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger Wohnlage von Stuttgart-Weilimdorf. Mit rund 118,5 m² Wohnfläche bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung und viel Platz zum Wohlfühlen – perfekt für Paare oder Familien, die ein Zuhause mit Weitblick suchen.

Der weitläufige Wohnbereich begeistert durch seine offene Gestaltung: Wohnzimmer, Essbereich und die praktisch geschnittene Küche mit angrenzender Speisekammer gehen harmonisch ineinander über. Von hier gelangen Sie direkt auf den sonnigen Südwest-Balkon, auf dem Sie nach Feierabend die Ruhe und die Abendsonne mit Blick über die Dächer von Weilimdorf genießen können.

Das großzügige Elternschlafzimmer bietet viel Platz und einen herrlichen Ausblick auf die Weinberge – ein echtes Highlight. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer und lassen sich flexibel nach den eigenen Bedürfnissen gestalten.

Der einladende Flur bietet reichlich Platz für eine Garderobe; eine maßgefertigte Einbaugarderobe ist bereits vorhanden. Eine zusätzliche Abstellkammer sorgt für praktischen Stauraum.

Das moderne Badezimmer ist mit Dusche, WC sowie Waschmaschinen- und Trockneranschluss ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ergänzt den durchdachten Grundriss.

Auch Kapitalanleger finden hier eine äußerst attraktive Gelegenheit: 4,5-Zimmerwohnungen sind auf dem Mietmarkt eine echte Rarität – entsprechend hoch ist die Nachfrage bei Familien und Paaren, die Wert auf großzügiges Wohnen in ruhiger Lage legen. Dank der beliebten Wohngegend, der durchdachten Raumaufteilung und der guten Infrastruktur bietet diese Wohnung beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und stellt damit ein solides Renditeobjekt mit langfristiger Wertstabilität dar.

Ausstattung

Großer Sonnenbalkon in südwestlicher Ausrichtung – ideal für entspannte Abendstunden

Lichtdurchflutetes, großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon

Einbauküche mit Herd, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank und Gefriertruhe

Praktische Speisekammer direkt neben der Küche

Hell gefliestes Badezimmer mit Duschwanne, Waschbecken, Spiegelschrank, WC sowie Waschmaschinen- und Trockneranschluss

Zusätzliches separates Gäste-WC

Geräumiger Flur mit Einbaugarderobe und zusätzlicher Abstellkammer

Böden: helle Fliesen in Bad, Küche und Flur – die Wohnräume sind mit trittschallarmen Laminat in Echtholzoptik ausgestattet

Personenaufzug im Haus

Zentralheizung für Heiz- und Warmwasserversorgung

Tiefgaragenstellplatz mit elektrischem Garagentor

Separater Kellerraum sowie gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

Innenliegender Fahrradabstellraum

Hausmeister lebt vor Ort und sorgt für regelmäßige Reinigung und Pflege der Anlage

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Mehrfamilienhaus wurde 1980 erbaut und befindet sich dank regelmäßiger Instandhaltungsmaßnahmen in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) mit ca. 80 Eigentümern.

Die Anlage wird von einer langjährig tätigen, sehr zuverlässigen Hausverwaltung betreut, die sich engagiert um den Werterhalt des Gebäudekomplexes kümmert. Ein Großteil der Eigentümer wohnt selbst vor Ort – das spiegelt sich auch in der gepflegten Atmosphäre und im guten Miteinander innerhalb der Gemeinschaft wider.

Die Wohnung wird provisionsfrei und ohne Makler verkauft.

Abgeschlossener Tiefgaragenstellplatz mit elektrischem Garagentor im Haus ist im Angebot enthalten.

Es werden regelmäßig Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt.

Lage

Attraktive Lage in Stuttgart-Weilimdorf – ruhig, grün und hervorragend angebunden

Die Wohnung befindet sich in einem reinen Wohngebiet im beliebten Stadtteil Stuttgart-Weilimdorf, der aufgrund seiner zahlreichen Grünflächen und Wälder auch als „Stadt im Grünen“ bekannt ist. Das Haus steht in einer ruhigen Anwohnerstraße, abseits vom Verkehr. Die Wohnung selbst liegt auf der straßenabgewandten Seite – mit Blick auf den Garten und ins Grüne.

Infrastruktur und Nahversorgung

In unmittelbarer Umgebung finden sich Kindergärten, Schulen, Spielplätze, Sportvereine sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und vieles mehr. Das belebte Stadtteilzentrum rund um den Löwen-Markt ist zu Fuß schnell erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Banken und gastronomische Angebote.

Verkehrsbindung

Die U-Bahn-Station ist fußläufig in unter 5 Minuten erreichbar. Von dort fahren die Bahnen im 10-Minuten-Takt und bringen Sie in etwa 15 Minuten direkt zum Stuttgarter Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto ist die Lage ideal: Über die B295 und die nahegelegene A81 (Anschlussstelle Feuerbach) gelangen Sie schnell in die Innenstadt, nach Leonberg oder zu den umliegenden Gewerbestandorten.

Attraktiv für Berufspendler

Die Nähe zu den Gewerbegebieten in Feuerbach, Zuffenhausen, Ditzingen und Korntal-Münchingen macht die Lage besonders interessant für Berufstätige. Große Arbeitgeber wie Porsche, Bosch, Trumpf und Behr sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



WZ Blick Balkon



WZ Blick Balkon+Essen 1

Exposé - Galerie



WZ Essen



Wohnzimmer Blick hinten

Exposé - Galerie



Visualisierung Wohnzimmer



Wohnzimmer Blick Essen 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick Essen 2



Essbereich Blick Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Visualisierung Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern 1



Schlafzimmer Eltern 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern 3



Kinderzimmer 1 - 1



Kinderzimmer 1 - 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 - 3



Kinderzimmer 2 - 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 - 2



Kinderzimmer 2 - 3



Kinderzimmer 2 - 4

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Visualisierung Küche



Speisekammer



Badezimmer 1

Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Visualisierung Bad



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Flur 2



Flur 3

Exposé - Galerie



Visualisierung Flur



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Ausblick Schlafzimmer



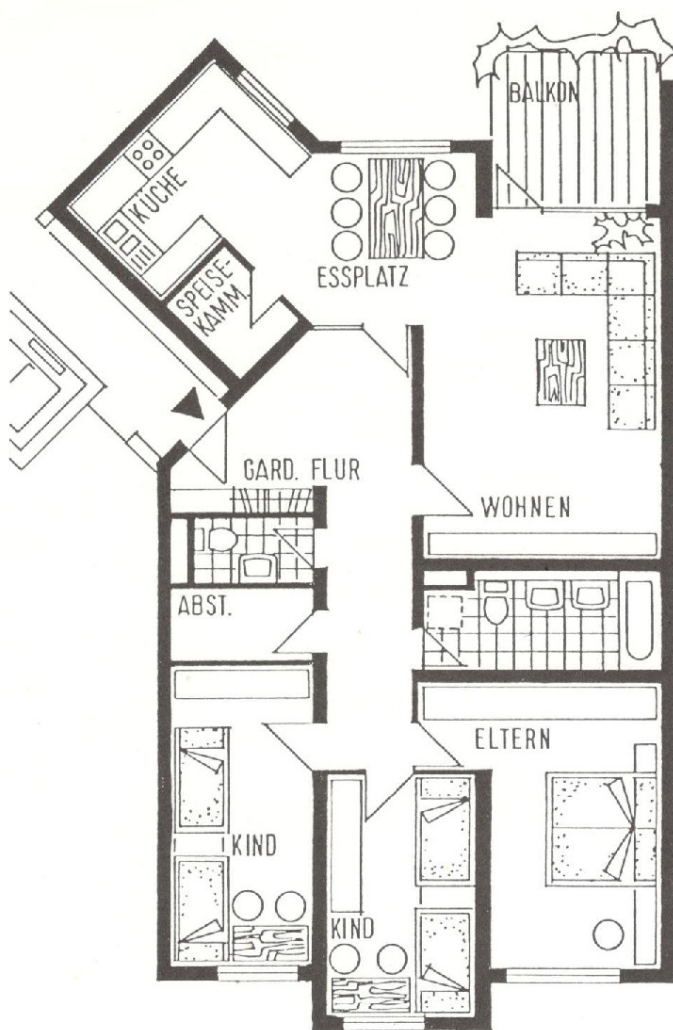
Außenansicht 1

Exposé - Galerie



Außenansicht 2

Exposé - Grundrisse



4 1/2-Zimmer-Wohnung, Typ C

Wohnzimmer	24,50 qm
Schlafzimmer	16,40 qm
Kinderzimmer	12,73 qm
Kinderzimmer	10,88 qm
EBdiele	9,45 qm
Küche	8,73 qm
Abstellraum - Speisekammer	2,66 qm
Bad	6,67 qm
WC	2,40 qm
Abstellraum	3,39 qm
Flur	16,71 qm
Wohnfläche	114,52 qm
Loggia 1/2	4,12 qm
Gesamtwohnfläche	ca. 118,64 qm

