

# Exposé

## Penthouse in Stuttgart

**Exklusives Penthouse mit zwei Dachterrassen in ruhiger Lage von Stuttgart-Münster**



Objekt-Nr. OM-448152

### Penthouse

Verkauf: **790.000 €**

Ansprechpartner:  
Jens Müller

70376 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	256 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Penthousewohnung in begehrter Lage von Stuttgart-Münster vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein besonderes Wohngefühl über den Dächern der Stadt.

Die Wohnung verfügt über ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 5,5 Zimmer und 2 Dachterrassen, und bietet damit viel Platz für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer. Das Gebäude wurde 1980 erbaut, die Wohnung selbst 2014 umfassend modernisiert.

Die Wohnung befindet sich im 3. OG und somit im obersten Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten.

## Ausstattung

Fünf Zimmer, zwei herrliche Dachterrassen und eine durchdachte Aufteilung der Räume machen die Wohnung einzigartig schön!

Der Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen bildet das Herzstück der Wohnung. Ein Kamin mit hochwertiger Heizkassette sorgt an kalten, dunklen Tagen für eine besondere Wohlfühlatmosphäre.

Die Schlaf- und Arbeitszimmer sind geräumig und lassen ebenfalls keine Wünsche offen.

Die hochwertige Einbauküche ist modern ausgestattet und verfügt über ein Induktionskochfeld, einen Backofen sowie einen Dampfgarer – ideal für anspruchsvolle Hobbyköche. Geschirrspüler und Waschmaschine sind ebenfalls integriert.

Neben dem modern gestalteten Tageslicht-Badezimmer steht zusätzlich ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Alle Räume bis auf Küche, Gäste-WC und Badezimmer sind mit edlem Eichenparkett ausgestattet, das der Wohnung eine warme und hochwertige Atmosphäre verleiht. Alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Die zwei großzügigen Terrassen, die sowohl sonnige als auch ruhige Rückzugsorte im Freien bieten, ermöglichen einen herrlichen, unverbaubaren Blick in die Weinberge bis hin zur Grabkapelle und zur Schwäbischen Alb.

Zur Wohnung gehören ein großer Kellerraum, eine Einzelgarage sowie ein zusätzlicher Stellplatz.

Weitere Details der Wohnung:

Eingangsbereich/Diele ca. 12 qm; Wohn-Essbereich ca. 41 qm mit Ausgang auf die Südost-Terrasse mit ca. 13 qm; Küche ca. 13 qm; Gäste-WC ca. 2 qm. Hinterer Bereich bestehend aus Flur ca. 4 qm, 2 Zimmer jeweils 13 qm und jeweils mit Ausgang zur Südwest-Terrasse ca. 21 qm; Zimmer ca. 10 qm; Schlafzimmer ca. 18 qm; Tageslichtbad ca. 9 qm.

Wohnfläche: 152 qm (die beiden Dachterrassen wurden je hälftig auf die Wohnfläche angerechnet)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Stadtteil Stuttgart-Münster, einem charmanten Stadtbezirk im Norden der Landeshauptstadt Stuttgart direkt am Neckar.

Stuttgart-Münster zeichnet sich durch seine angenehme Mischung aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen aus. Besonders attraktiv ist die Lage zwischen Neckar und Weinbergen,

die zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren und Freizeitaktivitäten im Grünen, wie zum Beispiel am nahe gelegenen Max-Eyth-See, bietet.

Vorteile des Stadtteils:

- Sehr gute Verkehrsanbindung an die Stuttgarter Innenstadt
- Schnelle Erreichbarkeit von Bad Cannstatt und Zuffenhausen
- ÖPNV-Anschluss mit Stadtbahn und Bus
- Nähe zu Neckarufer, Grünflächen und Weinbergen
- Vielfältige Sportmöglichkeiten über Fitnessstudio und Sportverein
- Ruhige Wohnlagen mit gewachsener Nachbarschaft
- Gute Nahversorgung inklusive Ärzte, Schulen und Kindergärten in der Umgebung

Die Kombination aus ruhiger Wohnqualität, naturnaher Umgebung und kurzer Distanz zur Innenstadt macht Stuttgart-Münster zu einer besonders attraktiven Wohnlage.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche

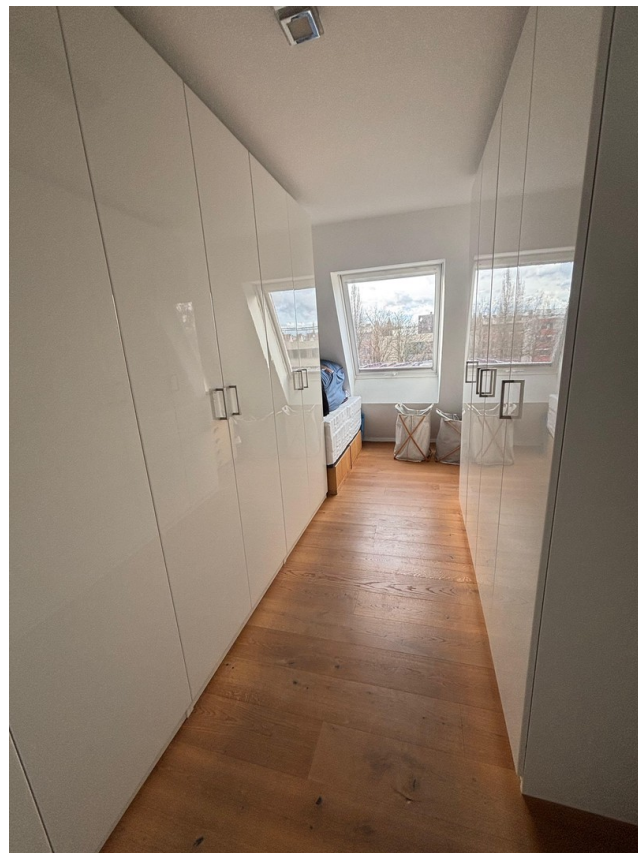


Eingangsbereich / Diele

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Zimmer

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Tageslichtbad

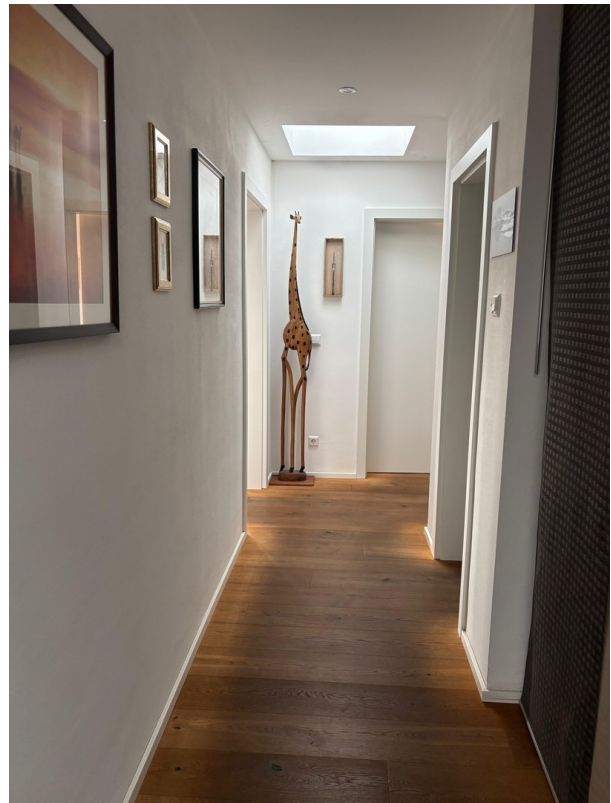
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Arbeitszimmer

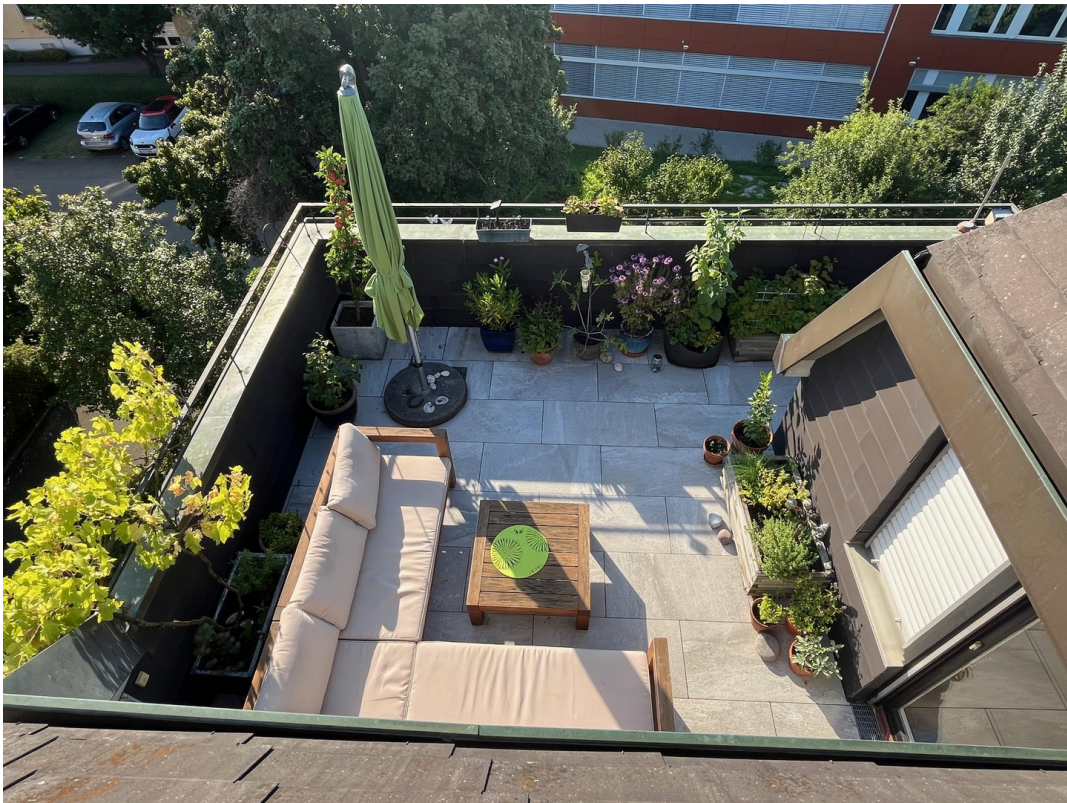


Flur

# Exposé - Galerie



Südwest-Terrasse



Südwest-Terrasse

# Exposé - Galerie



Südost-Terrasse



Fernblick

# Exposé - Grundrisse

