

Exposé

Wohnung in Ostfildern

Exklusives Wohnen in Ostfildern, Ruit - Erstbezug nach Kernsanierung (Provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-448641

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Sarah Braitsch

Kirchheimer Straße 76
73760 Ostfildern
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr | 1968 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 3 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 72,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Öl | Etage | 1. OG |
| Preis Garage/Stellpl. | 15.000 € | Stellplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 309 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kurzbeschreibung

Einziehen und Wohlfühlen: Hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Luxusbad, neuer Elektrik und perfekter Anbindung in ruhiger Ortslage.

Objektbeschreibung

Exklusiv, Modern und Hochwertig: Ihr neues Zuhause in Ruit.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (nur 7 Parteien) in beehrter Lage von Ostfildern-Ruit.

Die Wohnung wurde umfassend kernsaniert und präsentiert sich im modernen, cleanen Look. Hier wurde nicht nur kosmetisch renoviert, sondern grundlegend modernisiert: Von der kompletten Elektrik über die Wasserleitungen (bis zur Steigleitung) bis hin zu den Böden und Fenstern ist alles neu.

Dank der umfassenden Dämmung (Fassade, Dach, 3-fach verglaste Fenster) besticht die Immobilie durch eine hohe Energieeffizienz. Der unverbaute Ausblick und der großzügige durchdachte Schnitt machen diese Wohnung zu einem echten Glücksgriff für Paare, kleine Familien oder Pendler.

Fazit

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die das Besondere suchen. Eine hochwertig kernsanierte, sofort bezugsfertige Wohnung mit moderner Technik, luxuriöser Ausstattung und exzellenter Lage – ideal für alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität suchen. Dies macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Markt in Ostfildern.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen. Eine kernsanierte Wohnung in diesem Standard ist selten zu finden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

Ausstattung

Bei der Sanierung wurde besonderer Wert auf Qualität, Langlebigkeit und Ästhetik gelegt.

Böden:

In den Wohn- und Schlafräumen ist hochwertiges Echtholzparkett verlegt. Frisch geschliffen und versiegelt strahlt es Wärme und natürliche Eleganz aus.

Küche und Badezimmer sind mit exklusiven italienischen Fliesen ausgestattet, die durch ihr modernes Format und ihre feine Haptik bestechen.

Licht & Elektrik:

Die gesamte Elektrik wurde komplett erneuert.

Ein durchdachtes Lichtkonzept sorgt für Atmosphäre: Integrierte LED-Highlight-Beleuchtung im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad setzt die Räume perfekt in Szene und spart zudem Energie.

Smart Home Integration: Steuern Sie Licht und die elektrischen Funk-Rollläden bequem per App oder Sprache.

Fenster & Beschattung:

Für Ruhe und beste Energieeffizienz sorgen neue 3-fach verglaste Isolierfenster.

Komfort auf Knopfdruck: Alle Fenster sind mit elektrischen Funk-Rollläden ausgestattet.

Sanitär:

Das Badezimmer wurde von Grund auf neugestaltet und bietet durch die italienischen Fliesen und die neue Beleuchtung echtes Wellness-Flair.

Luxuriös ausgestattet mit hochwertiger Regendusche.

Separates Gäste-WC: Ebenfalls komplett neu saniert.

Alle Wasserleitungen innerhalb der Wohnung wurden erneuert.

Sonstiges:

Neue Wände verleihen der Wohnung einen echten Neubaulook.

Es wurde ausschließlich hochwertige Silikatfarbe verwendet.

Ihr Vorteil: Diese Farbe ist hochgradig atmungsaktiv („die Wände atmen“), wirkt feuchtigkeitsregulierend und beugt Schimmelbildung natürlich vor. Sie ist lösemittelfrei und daher ideal für Allergiker geeignet.

Alle Heizkörper wurden ausgetauscht.

Alle Türen sind neu, inklusive einer platzsparenden Designer-Schiebetür.

Außenbereich & Extras:

Großer Südbalkon mit ganztägiger Sonne, neu gefliest – der perfekte Ort zum Entspannen.

Zwei eigene Abstellräume im Keller bieten viel Platz.

Nutzung des Gemeinschaftsgartens möglich.

Ein Außenstellplatz direkt vor dem Haus kann zusätzlich erworben werden.

Gebäudeinformationen

Das gut erhaltene Mehrfamilienhaus mit Satteldach befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Dachsanierung und Dämmung erfolgte 2010.

Fassadenanstrich und Dämmung erfolgten 2010.

Die Rücklagen belaufen sich auf über 90.000€. Größere Arbeiten sind aktuell nicht geplant.

Der Energieeffizienzausweis ist von vor der Renovierung. Durch die Sanierung und besonders durch den Austausch der Fenster. Hat die Wohnung eine deutlich bessere Energieklasse.

Raumaufteilung (ca. Angaben)

Die ca. 72 m² verteilen sich ideal auf:

Wohnen/Essen: 24,64 m²

Schlafen: 15,28 m²

Kind/Büro: 12,03 m²

Küche: 7,40 m²

Bad: 4,06 m²

WC: 1,48 m²

Flur/Diele: 4,89 m² (kombiniert)

Balkon (zu ¼): 2,18 m² (8, 72 m²)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Wohnung

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Lage: Ostfildern-Ruit – Urban und doch im Grünen

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Lagen von Ostfildern. Sie bietet die perfekte Balance aus zentraler Anbindung und kurzen Wegen ins Grüne.

Verkehrsanbindung:

Nur 5 Gehminuten entfernt befindet sich die U-Bahn-Haltestelle (U7/U8). Von hier aus erreichen Sie den Stuttgarter Hauptbahnhof oder den Flughafen schnell und stressfrei.

Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf der A8 oder der B10.

Infrastruktur & Versorgung:

Das Zentrum von Ruit mit Bäckern, Supermärkten, Ärzten, Apotheken und Banken liegt direkt vor der Haustür.

Die Grundschule ist nur 300 Meter entfernt und sicher zu Fuß erreichbar. Kindergärten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

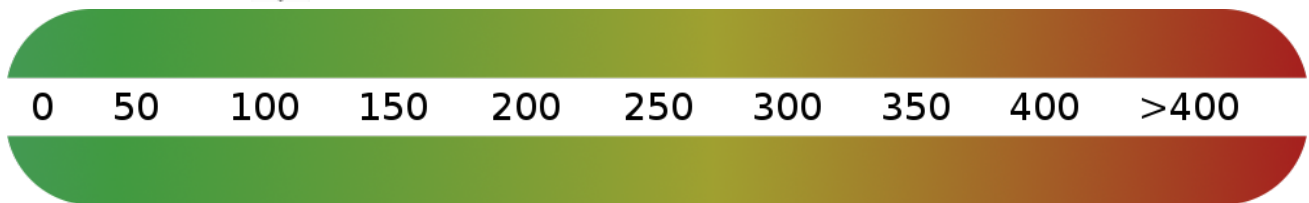
Ostfildern-Ruit ist bekannt für seine hohe Lebensqualität. Die Nähe zu den Fildern und dem Naherholungsgebiet "Scharnhauser Park" lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 108,00 kWh/(m ² a) |
| Warmwasser enthalten | Ja |



Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad

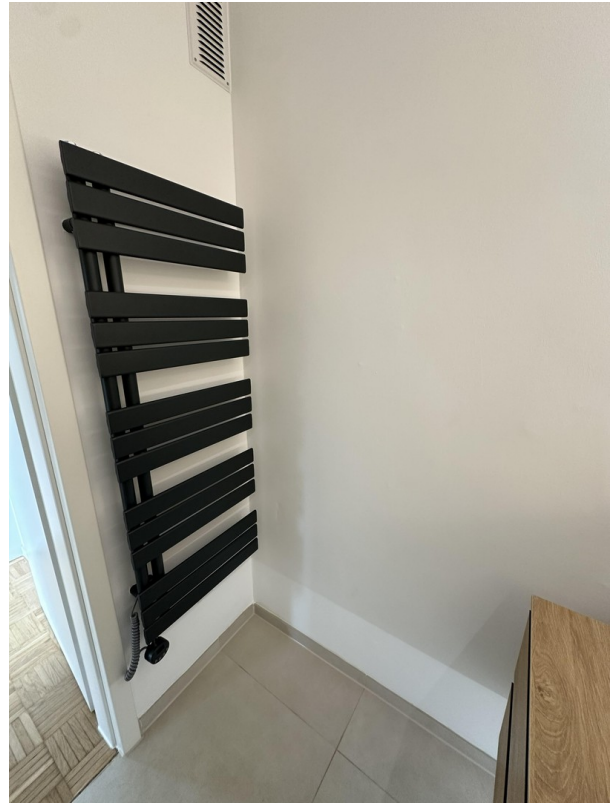


Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Toilette



Toilette

Exposé - Galerie



Toilette



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Einrichtungsbeispiel

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel

Exposé - Grundrisse



Grundriss