

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

**45 m<sup>2</sup> Terrasse | 2 Zimmer | kernsaniert 2026 | sofort frei | Stuttgart-Süd**



Objekt-Nr. OM-452011

### Wohnung

Verkauf: **220.000 €**

Ansprechpartner:  
Nicolai Möck

70199 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1936	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	40,80 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	90 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Selten in Stuttgart-Süd: Diese 2026 kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung bietet ca. 40,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine außergewöhnlich große Ost-Süd-Terrasse mit ca. 45 m<sup>2</sup> Sondernutzungsrecht.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1936 mit nur 4 Einheiten und ist leerstehend sowie sofort verfügbar.

Der Grundriss ist kompakt und gut nutzbar: Wohn-/Essbereich, separates Schlafzimmer, Küche und Bad. Ein Keller-/Abstellraum direkt hinter der Wohnung sorgt zusätzlich für kurze Wege und praktischen Stauraum.

Damit eignet sich die Einheit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine sofort nutzbare und gut vermietbare Stadtwohnung suchen.

Im Zuge der Kernsanierung 2026 wurden u. a. Sanitärinstallation, Sicherungskasten, Steckdosen- und Schalterprogramme, Fliesen, Vinylboden sowie Wände und Decken erneuert. Zusätzlich wurden die Terrassen-/Wohnungseingangstüre sowie das Schlafzimmerfenster ausgetauscht.

Die Terrasse ist der klare Unterschied zu typischen Kleinwohnungen: Sie bietet deutlich mehr Aufenthaltsqualität als ein Balkon, viel Platz im Freien und ist in dieser Größenklasse selten.

## Ausstattung

- Terrasse ca. 45 m<sup>2</sup> mit Sondernutzungsrecht, Ost-Süd-Ausrichtung
- Kernsanierung 2026
- kernsaniertes Bad, neue Sanitärinstallation
- neuer Sicherungskasten
- neue Steckdosen- und Schalterprogramme
- neue Fliesen und Vinylboden
- neu gestaltete Wände und Decken
- neue Terrassen-/Wohnungseingangstüre
- neues Schlafzimmerfenster
- Keller-/Abstellraum direkt hinter der Wohnung
- Gas-Etagenheizung Baujahr 2012
- Versorger frei wählbar und individuell steuerbar

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller

## Sonstiges

Bitte senden Sie uns bei Interesse eine Anfrage mit vollständigem Namen und Telefonnummer. Wir melden uns kurzfristig mit einem Besichtigungsvorschlag zurück.

## **Lage**

Die Lage bietet kurze Wege im Alltag: Die U-Bahn-Stationen Südheimer Platz und Bihlplatz sind in ca. 3–5 Minuten zu Fuß erreichbar, ein Netto-Markt liegt rund 300 m entfernt. Marienplatz und Innenstadt erreichen Sie in ca. 10–15 Minuten mit U-Bahn oder Bus.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	298,31 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Wohnen/Essen

# Exposé - Galerie



Wohnen/Essen



Schlafen

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



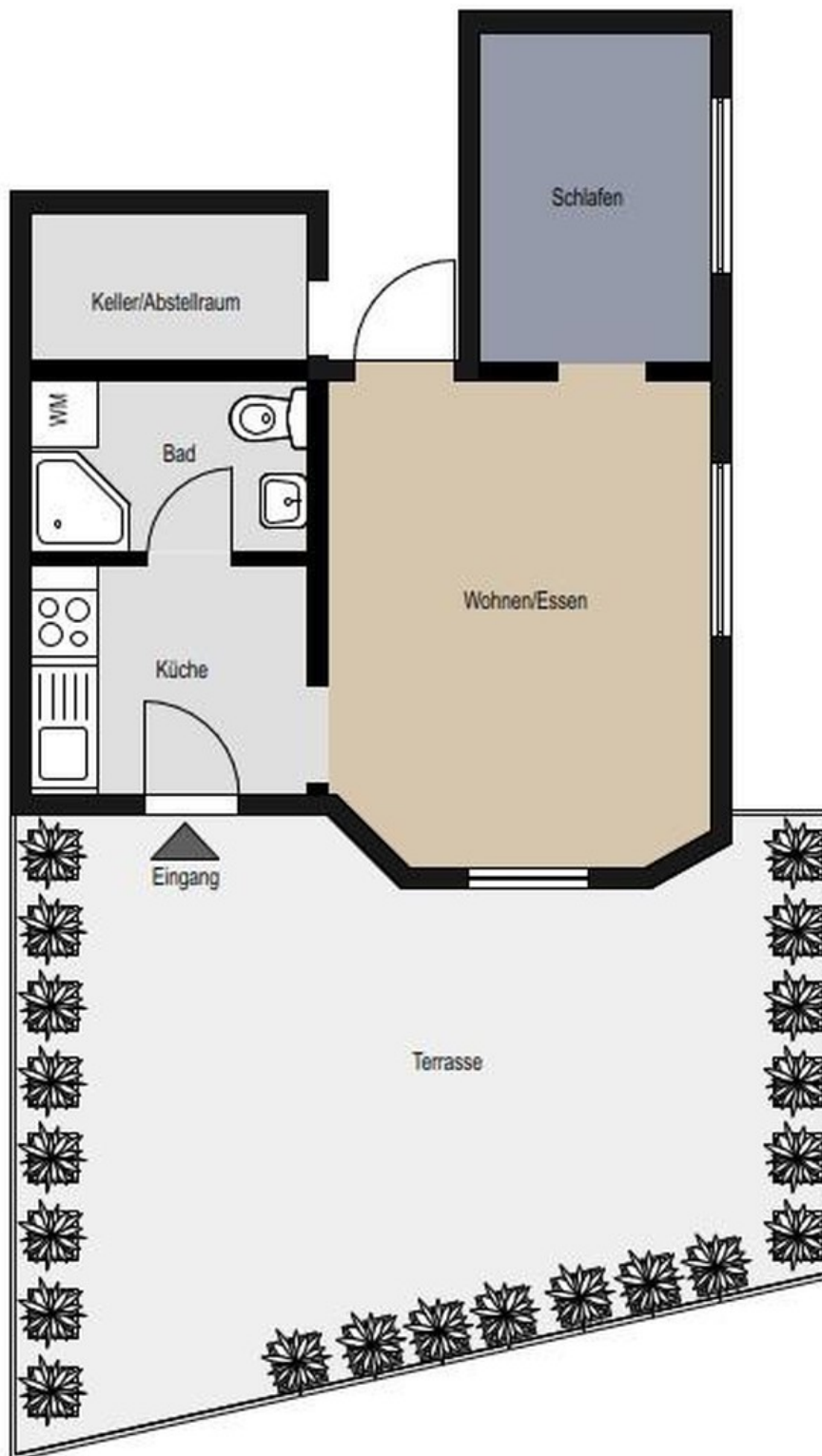
Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

