

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### S-Hohenheim: unvermietete helle 3-Zi.-Wohnung mit Südbalkon & TG



Objekt-Nr. OM-452394

#### Wohnung

Verkauf: **313.300 €**

Ansprechpartner:  
Frau Mickler

70599 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	16.500 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1995 überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und einen sonnigen Südbalkon mit Blick ins Grüne.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre.

Neben dem Wohnbereich stehen zwei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Die separate Küche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Platz für den Alltag. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Besonderer Vorteil:

Die Wohnung wird zum 01.07.2026 bezugsfrei und eignet sich damit ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Ein Kellerabteil sowie ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab.

Ausstattung:

- heller Wohn- und Essbereich
- Südbalkon mit Blick ins Grüne
- separate Küche mit Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- separates WC
- Laminatboden in den Wohnräumen
- Fliesen in Küche und Bad
- Kellerabteil vorhanden
- komfortabler Tiefgaragenstellplatz

Wohnung: 313.300€

TG-Stellplatz: 16.500€

Gesamt 329.800€

Hausgeld: ca. 300 € / Monat

Einige Fotos wurden digital aufbereitet, um einen aufgeräumten Eindruck der Räume zu vermitteln. Die baulichen Gegebenheiten der Wohnung wurden dabei nicht verändert.

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

# Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stuttgarter Stadtteil Hohenheim (Plieningen), einer ruhigen und grünen Wohnlage mit guter Infrastruktur.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen und viel Natur. Insbesondere die Nähe zur Universität Hohenheim sowie zu weitläufigen Grünflächen macht den Standort attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

- ruhiges Wohnumfeld
- gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung
- kurze Wege zur Universität Hohenheim
- vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten im Grünen

Die Kombination aus naturnahem Wohnen und gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Stuttgarter Innenstadt macht diese Lage besonders attraktiv.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Ess/Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



WC



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kind/Büro



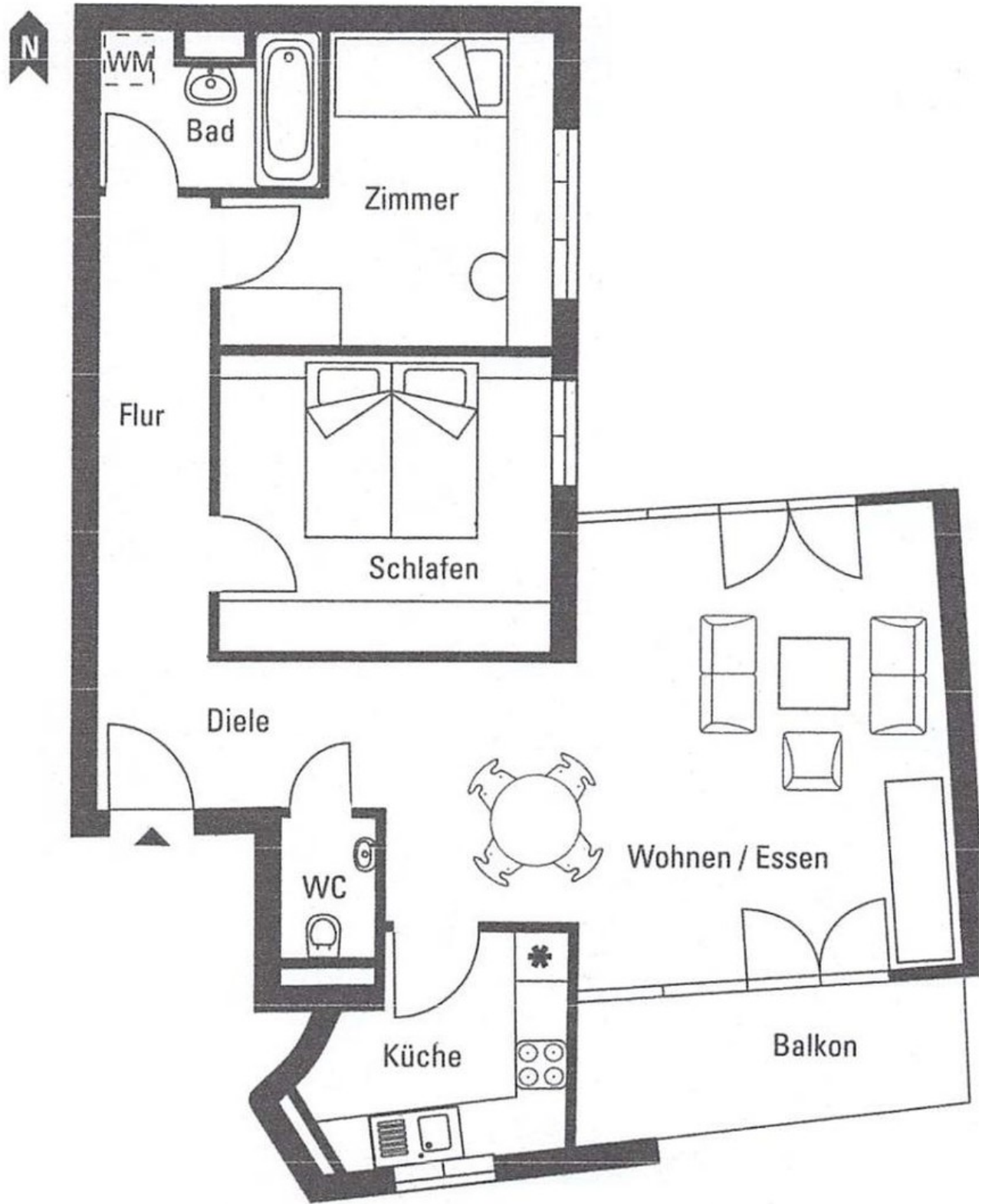
Badezimmer

# Exposé - Galerie



Keller

# Exposé - Grundrisse



Grundriss