

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

**ERSTBEZUG, kernsanierte 2Z-Wohnung in Bestlage von Stuttgart Nord, inkl. Möblierung, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-452403

### Wohnung

Verkauf: **263.000 €**

Ansprechpartner:  
Marvin Krauß

70191 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	44,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	18.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	253 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung vereint modernes Design, durchdachte Raumaufteilung und eine zentrale Lage in Stuttgart Nord, die urbanes Leben auf den Punkt bringt.

Die Wohnung im 1. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses eignet sich gleichermaßen zum eigenen Einzug in Ihr neues Zuhause oder als renditestarke Kapitalanlage mit > 5 % Mietrendite in gefragter Lage. Sowohl durch die Lage als auch die moderne Ausstattung und gefragte Wohnungsgröße ist eine sehr gute Vermietbarkeit stets gegeben.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 13 Einheiten aus 1960, das stetig durch die engagierte Hausverwaltung und Eigentümergemeinschaft in Schuss gehalten wird. Die Hausreinigung sowie Kehrwoche und Winterdienst als auch Hecken- und Rasenschnitt sind an Dienstleister vergeben, sodass für Sie keinerlei Aufgaben anfallen.

Die Einheit selbst wurde 2026 umfangreich und liebevoll kernsaniert und mit einer Einbauküche sowie stilvoll abgestimmten Möbeln ausgestattet. Ihr neues Zuhause ist somit technisch als auch optisch auf dem neuesten Stand – sofort einziehen und wohlfühlen.

Im Zuge der Sanierung wurde ein offener Grundriss hergestellt, der ein zeitgemäßes, großzügiges Wohngefühl schafft, das die Wohnfläche optimal zur Geltung bringt. Die helle Küche ist sowohl vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer als auch vom freundlichen Schlaf- und Arbeitszimmer zugänglich und lässt sich durch zwei Loft-Schiebetüren abtrennen. Das innenliegende, aber trotzdem helle Badezimmer wurde mit Großformatfliesen in Terrazzo-Optik und Marken-Armaturen von Villeroy & Boch und Mariner sowie einer Waschmaschine ausgestattet. Ein kleiner Flur zum Ankommen sowie ein großzügiger Stellplatz in der angrenzenden Tiefgarage, welcher zusätzlich erworben werden kann, runden das Angebot ab.

## Ausstattung

Im Zuge der kürzlichen Kernsanierung wurde die Wohnung technisch und optisch auf einen modernen Stand gebracht und sämtliche Gewerke erneuert.

Die Ausstattung verbindet stilvolles Design mit langlebiger Qualität und wurde mit Blick auf ein sofort bezugsfertiges, hochwertiges Wohngefühl ausgewählt.

- neue Heizungsrohre und Heizkörper in kompletter Wohnung sorgen für reduzierte Heizkosten
- neue Wasserleitungen in Bad und Küche
- neue Elektrik 3-adrig inkl. Verteilerkasten in kompletter Wohnung
- modernes Schalter- und Steckdosenprogramm Jung LS 990
- neues Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden im Schlafzimmer
- neue Zimmertüren und Design-Loft-Schiebetüren zur Abtrennung der Küche
- Fischgrätvinylboden in Flur, Wohn- und Schlafzimmer sowie Küche
- großformatige Fliesen 60 x 120 cm in Terrazzo-Optik im Badezimmer
- Designarmaturen von Villeroy & Boch und Mariner sowie Waschmaschine und Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Einbauküche mit Spülbecken, Armatur und Induktionskochfeld in weiß, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Kühlschrank und Backofen
- anspruchsvolle und langlebige Möblierung und Dekoration
- Klingelanlage mit Gegensprechfunktion

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Einbauküche

## Sonstiges

Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung von 2013

Hausgeld ohne Heizkosten von 252,98 € pro Monat.

Darin beinhaltet ist bereits eine überdurchschnittlich hohe Instandhaltungsrücklage von 130,43 € mtl., wodurch zukünftige Investitionen am Gemeinschaftseigentum solide abgesichert sind.

Heizkosten sind nicht berücksichtigt, da diese verbrauchsabhängig je Wohneinheit abgerechnet werden.

Instandhaltungsrücklagen Gebäude Stand 31.12.2025: ca. 89.000 €

Davon entfallen auf die Wohneinheit + Stellplatz anteilig: ca. 6.900 €

Ein großzügiger Stellplatz in der angrenzenden Tiefgarage kann für 18.000 € zusätzlich erworben werden. Dieser ist momentan zu 90 € mtl. an eine Nachbarin vermietet und bietet mit einer Bruttomietrendite von 6 % somit zuverlässige Zusatzeinkünfte. Alternativ bietet der Stellplatz die Möglichkeit Ihr eigenes Fahrzeug abzustellen.

Als Kapitalanlage bietet die Kombination aus zentraler Lage, kompakter Wohnungsgröße und hochwertiger Vollmöblierung die Möglichkeit einer zuverlässigen Vermietung für ca. 1100 € kalt/Monat und überzeugt somit mit einer attraktiven Mietrendite von ca. 5 % in einer der gefragtesten Lagen Stuttgarts. Insbesondere bei Young Professionals, Berufspendlern, anspruchsvollen Singles und jungen Paaren sind moderne und stilvoll möblierte Wohnungen stark nachgefragt.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in absolut gefragter Lage im Stuttgarter Norden – nur wenige Schritte vom pulsierenden urbanen Zentrum rund um das Einkaufszentrum Milaneo entfernt.

Hier verbindet sich modernes Stadtleben mit maximaler Alltagseffizienz: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen praktisch vor der Haustür und machen den Standort besonders lebenswert.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Gebäude, während die U-Bahn-Station Stadtbibliothek Stuttgart in wenigen Gehminuten erreichbar ist. Von hier aus gelangen Sie schnell und unkompliziert in alle Teile der Stadt.

Ein besonderes Highlight ist die fußläufige Nähe zur Stuttgarter Innenstadt, die spontanes Flanieren, kurze Wege und ein Höchstmaß an Flexibilität im Alltag ermöglicht.

Die Lage steht für urbanes Wohnen auf hohem Niveau – zentral, hervorragend angebunden und gleichzeitig eingebettet in ein gewachsenes, lebendiges Umfeld. Eine Kombination, die sowohl bei Eigennutzern als auch bei Mietern stark nachgefragt ist und langfristige Attraktivität garantiert.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	183,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Detailaufnahme



Schlafzimmer mit Arbeitsplatz

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Detailaufnahme



Wohnzimmer Detailaufnahme

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Arbeitsplatz



Schlafzimmer Detailaufnahme



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie

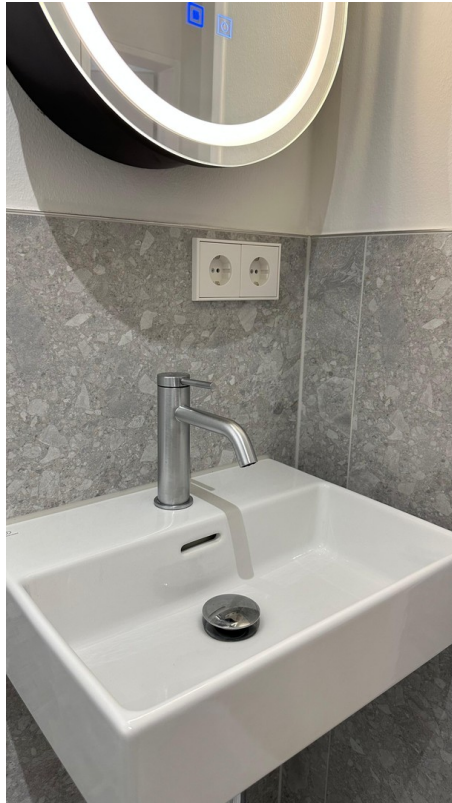


Badezimmer mit Waschmaschine



Badezimmer mit Waschmaschine

# Exposé - Galerie



Bad Detailaufnahme Armatur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Bad Detailaufnahme Armatur

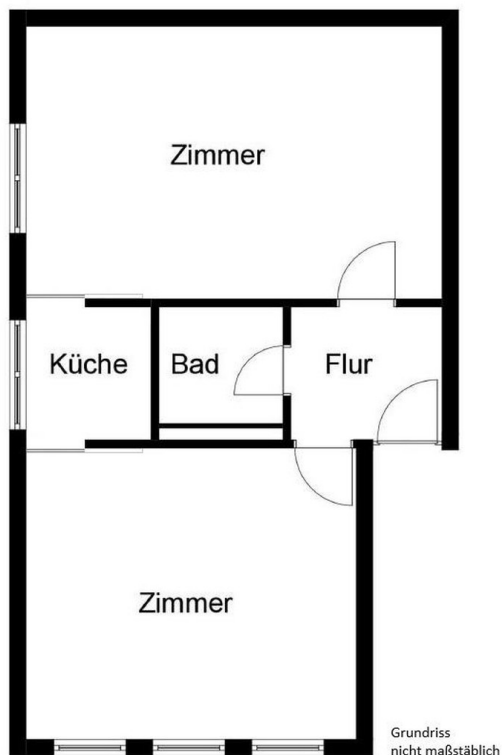


Bad Detailaufnahme Toilette

# Exposé - Galerie



Flur



Grundriss

# Exposé - Galerie



Garagenstellplatz



Garagenstellplatz

# Exposé - Grundrisse

