

Exposé

Souterrainwohnung in Stuttgart

Wohnen wie im Haus – Gartenwohnung mit 103,5 m² in unverbaubarer Waldrandlage



Objekt-Nr. OM-454347

Souterrainwohnung

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Gunter Hägele

70597 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	103,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	139,38 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	345 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Privatverkauf – bitte keine Makleranfragen.

Diese hochwertig ausgestattete 3,5-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich in absolut ruhiger Waldrandlage im begehrten Stuttgarter Stadtteil Sonnenberg. Die Kombination aus unverbaubarer Natur, großzügigem Privatgarten, Südost-Balkon und hochwertiger Ausstattung macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Menschen, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Die Wohnung wurde renoviert: Wände gestrichen, Echtholzparkett geschliffen und neue Fußleisten montiert. Die maßgefertigte Team-7-Einbauküche mit hochwertigen Geräten von Miele und Gaggenau ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Aufwand.

Besonders hervorzuheben sind der großzügige Südost-Balkon (ca. 30 m²) sowie das der Wohnung zugeordnete Sondernutzungsrecht an ca. 306 m² Gartenfläche. Zusammen mit den angrenzenden Grünflächen entsteht ein außergewöhnliches Wohngefühl, das eher an ein Haus als an eine klassische Eigentumswohnung erinnert.

Ausführliche PDF-Exposés MIT und OHNE Homestaging (KI-Möblierung), Grundriß, Lageplan und weiteren Informationen auf Anfrage erhältlich.

Ausstattung

- Team-7-Vollholzküche aus Kernbuche mit Miele- und Gaggenau-Geräten
- Esche-Parkett in den Wohnräumen
- Fliesen in Diele, Bad und Küche
- Fußbodenheizung mit automatischer Regelung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung zur Unterstützung eines angenehmen Raumklimas
- LAN-Verkabelung (vorbereitet für modernes Home Office)
- Abstellkammer mit Regalen
- Garage direkt vor dem Hauseingang
- Keller mit gemauerten Wänden, Laminat und Kalkputz
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss in der Waschküche sowie im Bad
- Hochwertige technische Ausstattung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse und in zweiter Reihe in einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die unmittelbare Nähe zum Haldenwald und zur Schwäblesklinge bietet einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert. Spazier-, Lauf- und Fahrradwege beginnen praktisch direkt vor der Haustür.

Die unverbaubare Waldrandlage verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie die Stadtteile Degerloch und Möhringen sind schnell erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut.

Besonders attraktiv ist die seltene Kombination aus absolut ruhiger Wohnlage, großzügigem Grünbereich und gleichzeitig kurzer Entfernung zur Stuttgarter Innenstadt. Wer stadtnah wohnen und dennoch täglich Natur und Ruhe genießen möchte, findet hier eine außergewöhnliche Wohnqualität verbunden mit den Vorteilen der Stuttgarter Infrastruktur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Essbereich und Küche

Exposé - Galerie



Zweites Zimmer als Büro...



... oder als Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Keller- / Hobbyraum

Exposé - Galerie



Der linke Garagenplatz



Hof

Exposé - Galerie

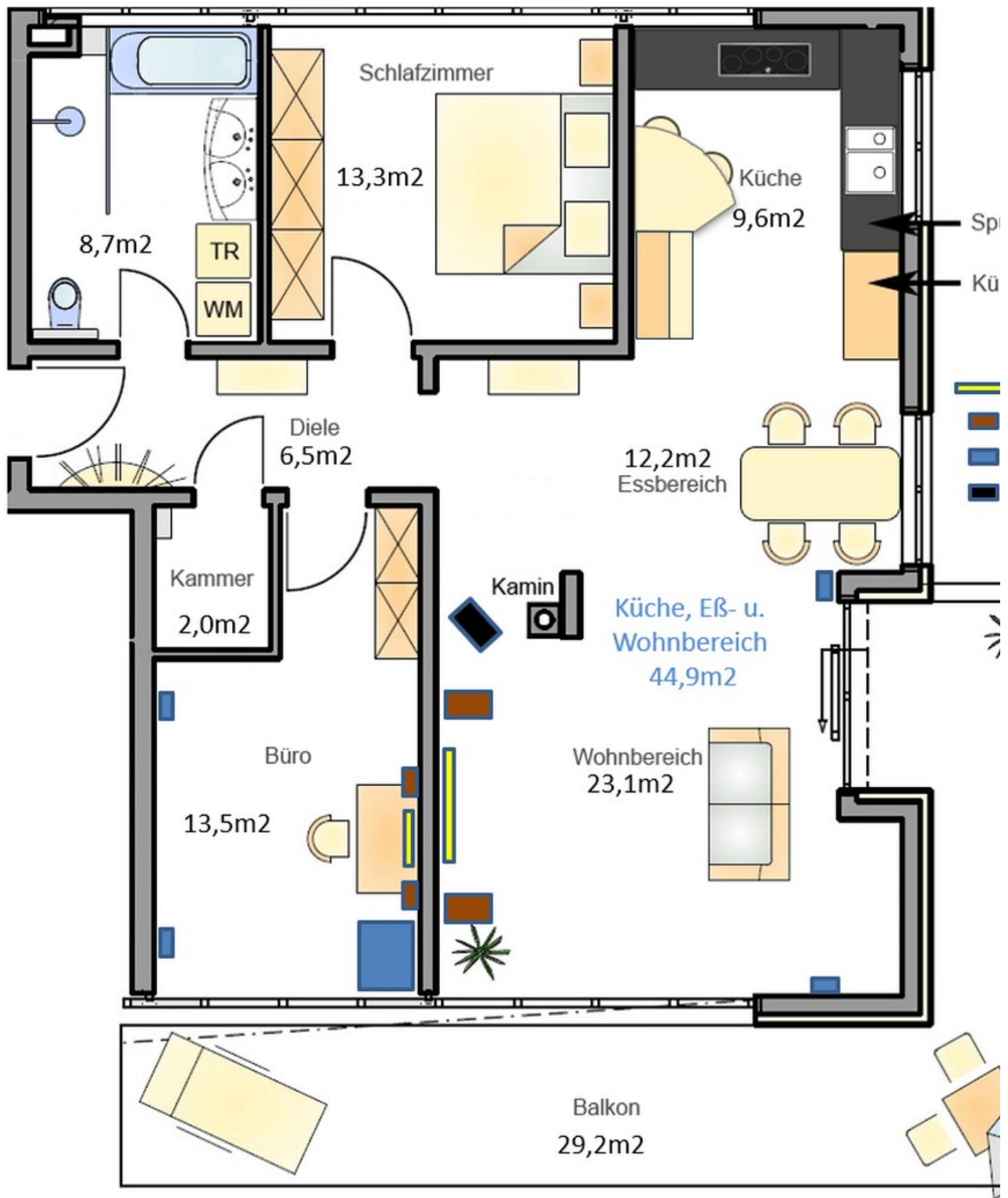


Zufahrt und Fahrradraum



Hausansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss