

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Unverbaubarer Blick ins Grüne – Erstbezug nach hochwertiger Sanierung



Objekt-Nr. OM-457891

Wohnung

Verkauf: **359.900 €**

70439 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	77,00 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	10,00 m ²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich als klassisches, gepflegtes Wohnhaus in solider Bauweise und mit ansprechendem Erscheinungsbild. Die Fassade ist zeitlos gestaltet und fügt sich harmonisch in das gewachsene Umfeld ein.

Das Treppenhaus sowie die gemeinschaftlichen Bereiche befinden sich in einem ordentlichen und regelmäßig instand gehaltenen Zustand. Die Substanz des Gebäudes wirkt gepflegt, was den nachhaltigen Umgang mit der Immobilie und die laufende Werterhaltung widerspiegelt.

Die Wohnstruktur ist klar und funktional aufgebaut und spricht sowohl Eigennutzer als auch Mieter mit langfristiger Perspektive an. Das Haus vermittelt einen ruhigen, soliden Gesamteindruck und steht für klassisches Wohnen in gewachsener Lage.

Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit stabiler Bausubstanz, ordentlichem Erscheinungsbild und langfristigem Werterhalt.

Ausstattung

Die Wohnung wird als Erstbezug nach umfassender Sanierung angeboten und befindet sich in einem technisch wie optisch neuwertigen Zustand.

In allen Wohnräumen wurde ein geöltes Parkett in Landhausdielenoptik verlegt. Weiße Sockelleisten, glatte Wand- und Deckenflächen sowie neue Innentüren schaffen ein ruhiges, zeitloses Gesamtbild.

Das Badezimmer wurde vollständig neu aufgebaut und mit hellen Feinsteinzeugfliesen im Format 120 × 60 cm ausgestattet. Die klare Gestaltung sorgt für ein modernes und pflegeleichtes Bad.

Die gesamte Haustechnik der Wohnung wurde erneuert. Dies umfasst die komplette Elektrik, sämtliche Frischwasserleitungen sowie alle Heizkörper und eine moderne, biogastaugliche Gas-Brennwerttherme der Energieeffizienzklasse A.

Zusätzlich wurden das Panoramafenster und die dazugehörige Balkontür vollständig ausgetauscht. Diese entsprechen den aktuellen energetischen und schalltechnischen Anforderungen. Der Balkon ist zur straßenabgewandten Seite ausgerichtet und blickt direkt ins Grüne.

Ein zugehöriger Kellerraum bietet praktischen zusätzlichen Stauraum. Insgesamt bietet die Wohnung einen gehobenen Standard ohne anstehenden Investitionsbedarf in den kommenden Jahren und verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit nachhaltiger technischer Ausstattung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Die Kameralamtstraße liegt in einer der attraktivsten Randlagen von Stuttgart, im gewachsenen Stadtteil Stuttgart-Stammheim. Das Viertel im Stuttgarter Norden steht für eine hohe Lebensqualität, Wertstabilität und eine harmonische Verbindung von ruhigem Wohnen und städtischem Leben.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern sowie einer familiären Nachbarschaft. Die Kameralamtstraße selbst ist eine ruhige Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, die sich durch ihre direkte Feldrandlage auszeichnet und eine angenehme Privatsphäre bietet.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich im nahen Ortskern von Stammheim. Sie sind fußläufig oder mit dem Fahrrad bequem erreichbar und gewährleisten eine hohe Alltagstauglichkeit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die fußläufig erreichbare Stadtbahn-Endhaltestelle „Stammheim“ wird von der Linie U15 bedient und bietet eine direkte, umsteigefreie Verbindung zum Stuttgarter Hauptbahnhof und in die Innenstadt. Ergänzend sichern Buslinien den Anschluss an die umliegenden Stadtbezirke und den Bahnhof Kornwestheim. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist über die nahegelegenen Bundesstraßen B10/B27 und die Autobahn A81 (Anschlussstelle Zuffenhausen) optimal, was die Lage besonders für Berufspendler attraktiv macht.

Das direkt an die Straße angrenzende Landschaftsschutzgebiet und die weitläufigen Grünflächen bieten einen unschätzbaren Naherholungswert und einen unverbaubaren Blick ins Grüne. Die Lage vereint naturnahes Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Infrastruktur und zählt zu den gesuchten Adressen für anspruchsvolle Eigennutzer im Stuttgarter Norden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

