

Exposé

Wohnung in Stuttgart

**Provisionsfrei! 1,5 ZiWhg NEU modernisiert am Stadtpark
5 Min. zur S-Bahn, Porsche/Bosch**



Objekt-Nr. OM-458171

Wohnung

Verkauf: **170.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Richter

70435 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	46,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie dürfen sich auf eine geräumige und gut geschnittene 1,5-Zimmer-Wohnung freuen, die komplett neu modernisiert worden ist (2025).

Fast alles was Sie sehen und anfassen können ist NEU und damit haben Sie die Gewissheit, dass nach dem Kauf lange Zeit keine Reparaturen/Renovierungen/Modernisierungen an der Wohnung notwendig sind.

Besondere Eignung weist die Wohnung für Investoren auf, da die Wohnung strategisch gut für Pendler, Auszubildende oder Alleinstehende Personen geeignet ist. Sie wurde bisher alle 2-3 Jahre neu vermietet und war daher immer sehr nah am Markt vermietet.

Gegenüber anderen Wohnungen in der Umgebung hat sie aber diverse Vorteile, wie bspw. die Terrasse mit Garten, der in Eigenregie neu kultiviert werden darf. In der Nähe befindet sich der Stadtpark für ausgedehnte Spaziergänge und trotzdem ist die S-Bahn und somit ganz Stuttgart sehr schnell zu erreichen.

Große Arbeitgeber wie Porsche, Bosch, etc. befinden sich in der Nachbarschaft. Somit wäre die Vermietung gesichert.

Aber auch zum Eigennutz für die Kinder oder als eigene Pendlerwohnung sehr gut geeignet.

Die Umgebung ist ruhig und durch Villen geprägt.

Abzugeben wäre die Wohnung kurzfristig. Die Veräußerung wird auf ein einfaches und kurzes Gebotsverfahren rauslaufen. Jede Partei darf ein Initialangebot und maximal ein Korrekturangebot machen. Der meistbietende bekommt den Zuschlag.

Zieltermin wäre der 30.06.2026 mit Notartermin im Juli.

Das Mindestgebot beträgt 170 TEUR zzgl. STP.

Unabhängig durchgeführte Bewertungen haben einen Wert von 220-240 TEUR attestiert.

Fragen und Besichtigungen bitte vor Gebotsabgabe.

Es wird einige wenige Besichtigungstermine geben, da ich privat (ohne Makler) verkaufe und neben dem Beruf nicht allzu flexibel in der Terminvergabe bin.

Ausstattung

Eine gut erhaltene Einbauküche (siehe Fotos) ist im Kaufpreis enthalten.

Ansonsten ist die Wohnung ausgestattet mit 2fach verglasten Isolierglasfenstern, Design Vinylboden mit Struktur, neuen Türen/Zargen, Duschbad und zwei Abstellräumen.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass ich Besichtigungstermine nur bei ernsthaftem Kaufinteresse durchführen kann. Bitte prüfen Sie daher vor Kontaktaufnahme bereits, ob Sie die Wohnung finanzieren können und wollen. Auch im genannten Zeitplan.

Die Besichtigung dient lediglich für letzte Fragen und damit Sie sich davon überzeugen können, dass die Wohnung so ist, wie Sie hier beschrieben und bebildert ist.

Fun-Fact: Ich hatte auf früheren Vermietungsbesichtigungen auch bereits Interessenten die meinten: "Schöne Wohnung - aber wir hätten gerne ein Zimmer mehr." Solche Besichtigungen kosten Sie und mich ausschließlich Zeit und Nerven. ;-)

Ansonsten freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Lage

Direkt am Stadtpark mit Blick ins Freie. Keine Häuser welche die Sicht versperren. Einfach nur Himmel, Bäume und Park. Fast wie Urlaub, obwohl man das urbane Treiben natürlich vernimmt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe (Zuffenhausen-Mitte).

S-Bahn in 5 Min. zu Fuß erreichbar.

Stadtpark in 3 Min. zu Fuß.

Restaurants, Bars, etc. in 3 Min. zu Fuß.

Mit dem PKW ist man innerhalb von wenigen Minuten auf Bundesstraße und Autobahn.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	165,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Bad



Dusche

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Stellplatz