

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### gemütliche 3-Zimmer Wohnung im Lehenvirtel



Objekt-Nr. OM-458962

#### Wohnung

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:  
Steffen Sailer

Liststraße 6  
70190 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im beliebten Stuttgarter Süden, im charaktvollen Lehnenviertel, befindet sich diese stilvoll modernisierte Wohnung, die zeitgemäßes Wohnen mit hohem Komfort vereint. Die Immobilie wurde vor 5 Jahren renoviert und bietet ein attraktives Zuhause für alle, die Wert auf Qualität und Lage legen.

Die Wohnung liegt ruhig in einer Seitenstraße nahe der Liststraße und gleichzeitig nur wenige Gehminuten vom Marienplatz entfernt. Dadurch profitieren Sie von einer angenehmen Wohnatmosphäre und der direkten Nähe zu Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und dem urbanen Leben.

Auf ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit drei gut geschnittenen Zimmern. Die Einheit befindet sich im 2.OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Funktionalität und Wohnlichkeit.

Die gemütliche Einbauküche ist mit allen Elektrogeräten ausgestattet und verfügt zusätzlich über eine integrierte Waschmaschine – praktisch und sofort einsatzbereit.

Das Badezimmer wurde vor einigen Jahren hochwertig saniert und die 3 Zimmer haben eine tolle Aufteilung für Familien oder WGs.

Ein Stellplatz kann zusätzlich erworben werden.

## Ausstattung

- Durchdachter, effizienter Grundriss
- tolle Aufteilung der 3 Zimmer für Familien oder WGs
- gemütliche Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Modernisiertes Bad
- Ruhige Mikrolage im begehrten Lehnenviertel
- Perfekte Kombination aus Urbanität & Lebensqualität

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## Sonstiges

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## Lage

Das Lehnenviertel zählt zu den lebendigsten und gleichzeitig charmantesten Wohnlagen Stuttgarts. Hier trifft urbanes Leben auf gewachsene Nachbarschaft, Individualität auf Stil.

Nur wenige Schritte entfernt befindet sich das beliebte Café Lang, ein Treffpunkt für Genießer und ein fester Bestandteil des Viertels. Zahlreiche Restaurants, kleine Läden und Cafés prägen das Straßenbild und verleihen der Umgebung ihren unverwechselbaren Charakter.

Der nahegelegene Marienplatz verbindet das Viertel mit der Innenstadt, während gleichzeitig grüne Rückzugsorte schnell erreichbar sind – eine perfekte Balance zwischen Stadtleben und Erholung.

Die Wohnung selbst liegt in einer angenehm ruhigen Seitenstraße mit geringer Verkehrsbelastung – ein seltenes Zusammenspiel aus zentraler Lage und entspannter Wohnatmosphäre.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	136,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

