

Exposé

Erdgeschosswohnung in Stuttgart-Riedenberg Lichtdurchflutetes Zuhause mit traumhaftem Wintergarten und Gartenidylle



Objekt-Nr. OM-459725

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **635.000 €**

Ansprechpartner:
Maika Steinhuber

70619 Stuttgart-Riedenberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	105,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	200,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Hochparterre erwartet Sie eine lichtdurchflutete Wohnung mit einem ganz besonderen Wohngefühl.

Auf großzügigen 105 m² bietet diese traumhafte 4-Zimmer-Wohnung ein offenes, angenehmes Ambiente und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnung wurde in den Jahren 2021/22 hochwertig für die Eigennutzung renoviert und überzeugt mit moderner Ausstattung sowie einer durchdachten, offenen Raumaufteilung. Der rund 25 m² große, beheizte Wintergarten, der 2023 energetisch saniert wurde, erweitert den Wohn- und Essbereich auf besondere Weise und schafft mit seinem hohen Lichteinfall eine sommerlich-leichte Atmosphäre, die gleichermaßen zum Entspannen wie zum geselligen Beisammensein einlädt. Insgesamt umfasst der offene Wohnbereich mit moderner Küche ca. 50 m².

Ein besonderes Highlight ist die 2,5 m breite Faltwand im Wintergarten, durch die sich die Fassade zum Garten vollständig öffnen lässt. Die Möglichkeit, von hier aus einen direkten Zugang zum Garten zu schaffen, eröffnet zusätzliches Potenzial für eine noch intensivere Nutzung des Wohnraums und macht die Immobilie besonders attraktiv für Gartenliebhaber oder Menschen, die einen naturnahen Rückzugsort schätzen.

Neben einem Schlafzimmer an der Nord-Westseite stehen ein Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein Abstellraum zur Verfügung.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen beheizten Kellerraum im Souterrain, in dem sich ein ca. 15 m² großer Büroraum ebenfalls ausbauen lässt.

Im Kellergeschoss befindet sich zudem eine ca. 25 m² große Werkstatt mit separatem Außenzugang. Heizung, Starkstrom und Wasseranschlüsse sind dort ebenfalls vorhanden.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Garten an der Süd- und ein Gartenteil an der Westseite des Gebäudes mit alleinigem Sondernutzungsrecht, Zugang zur Werkstatt und zum Geräteschuppen sowie eine Doppelgarage, von der eine Hälfte der Wohnung zugeordnet ist, ergänzt um einen Stellplatz vor der Garage.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die ein modernes Zuhause mit besonderem Charakter in attraktiver Lage suchen.

Ausstattung

Erdgeschoss:

- Offene Wohnküche
- Beheizter Wintergarten (energetisch saniert 2023)
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer
- 1 Büro
- 1 Abstellkammer
- 1 Badezimmer
- 1 separates WC

Kellergeschoss:

- Beheizter Kellerraum im Souterrain
- 1 separater Abstellraum

- 1 gemeinschaftliche Waschküche
- 1 separates WC, alleiniges Sondernutzungsrecht durch Ihre Wohnung
- 25 m² Werkstatt mit separatem Zugang von außen (Heizung, Starkstrom und Wasseranschlüsse vorhanden)

Außenanlage/ Garten:

- Garten an der Südseite des Gebäudes mit alleinigem Sondernutzungsrecht und Zugang zur Werkstatt
- Gartenteil an der Westseite des Gebäudes mit alleinigem Sondernutzungsrecht und Geräteschuppen
- Doppelgarage, wovon eine Hälfte zur Wohnung gehört, inkl. Stellplatz vor der Garage
- Grube im Garagenboden

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Badezimmer ist noch unrenoviert und bietet Ihnen die Chance, es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren.

Lage

Die Wohnung in Stuttgart-Riedenberg bietet eine ideale

Lage für alle, die das städtische Leben mit Ruhe und Natur verbinden möchten. Riedenberg ist ein beliebter Stadtteil Stuttgarts, der für seine grünen Hügel und die Nähe zum Wald und zum Eichenhain bekannt ist. Die idyllischen Feldlandschaften laden ein für Radtouren,

Spaziergänge oder kleine Tagesausflüge zu den Höfen mit den Kindern.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend, abseits vom Trubel der Innenstadt, und bietet dennoch eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In der Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten, der Sillenbacher Markt, Restaurants und Schulen, wodurch alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe sind. Ein Cap-Markt für einen schnellen Einkauf befindet sich am Ende der Straße nur ca. 150 m entfernt.

Die Wohnung im Hochparterre besticht durch ihre Helligkeit und den Blick ins Grüne, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Ein idealer Ort, um sich nach einem langen Arbeitstag zu entspannen und die Vorzüge des urbanen Lebens in Stuttgart zu genießen.

U-Bahnhaltestelle: Schemppstraße oder Sillenbuch, ca. 10-12 min

Bushaltestelle: Steinäcker, ca. 2 min

Flughafen Stuttgart: mit dem Auto ca. 15 min

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	294,36 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

Exposé - Galerie



Küche mit offenem Wohnbereich

Exposé - Galerie



Küche

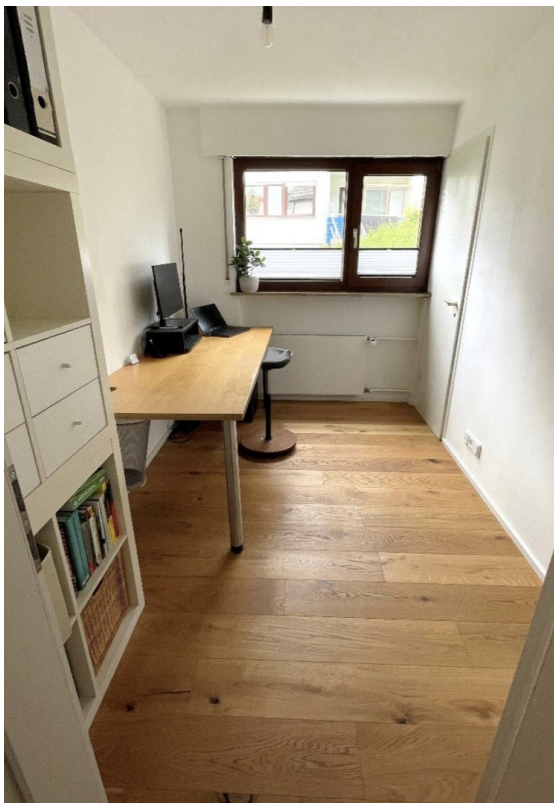


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Arb.zimmer, Zugang Abstellraum



Toilette

Exposé - Galerie



Bad (unrenoviert)



Bad Modernisierungsvorschlag

Exposé - Galerie



Zugang Werkstatt



Werkstatt

Exposé - Galerie

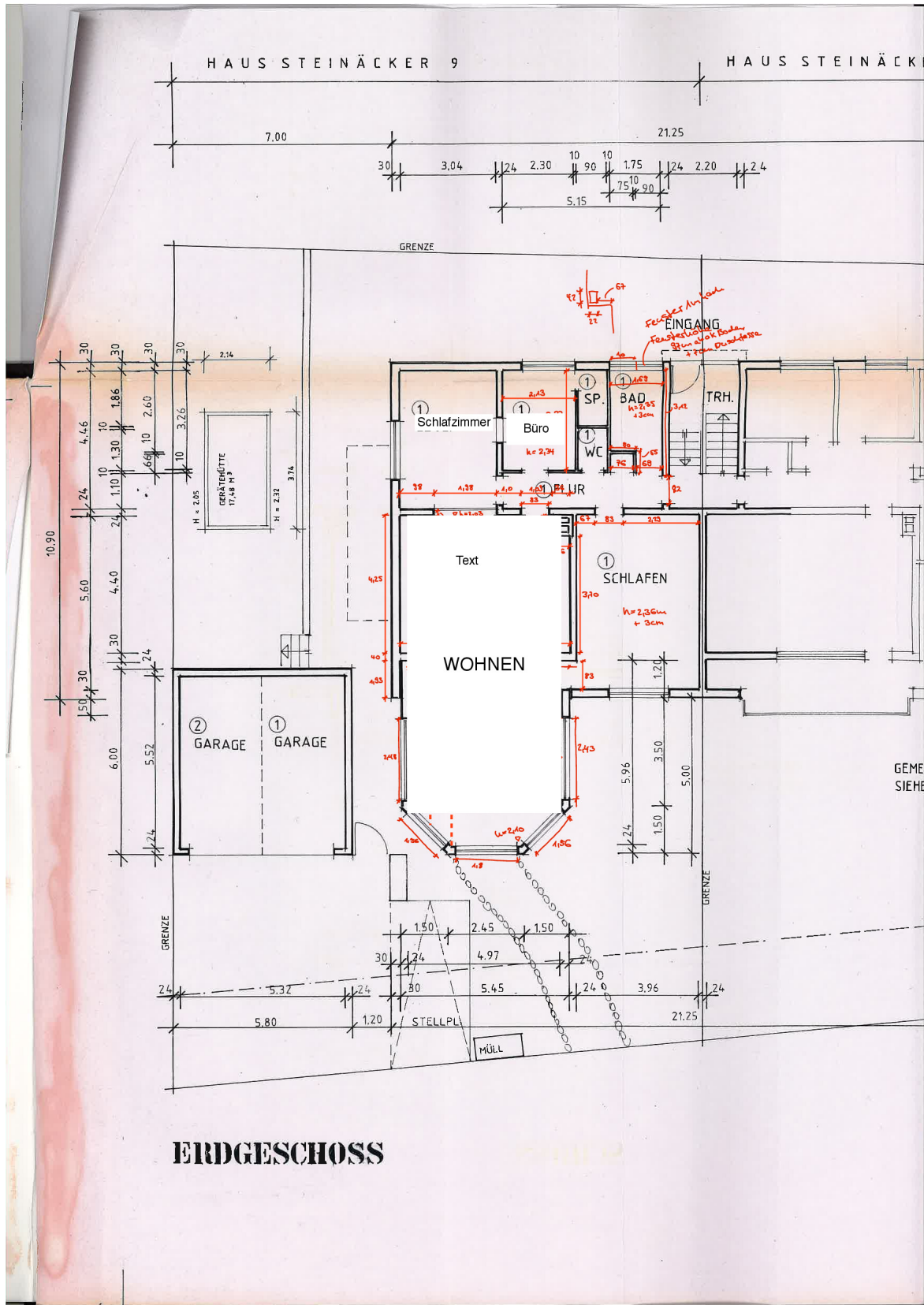


Garage



Geräteschuppen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

