

Exposé

Wohnung in Weilimdorf

Provisionsfrei in Weilimdorf: Helle 4,5-Zimmerwohnung mit viel Platz und schönem Weitblick



Objekt-Nr. OM-460434

Wohnung

Verkauf: **400.000 €**

70499 Weilimdorf
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	118,60 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	589 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und großzügig geschnittene 4,5-Zimmerwohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger Wohnlage von Stuttgart-Weilimdorf. Auf rund 118,5 m² Wohnfläche überzeugt sie mit einer durchdachten Grundrissgestaltung, viel Licht und einem angenehmen Wohnambiente, das sowohl Paare als auch Familien anspricht.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Wohnzimmer, Essbereich und die funktional geschnittene Küche mit angrenzender Speisekammer gehen harmonisch ineinander über und schaffen ein offenes, einladendes Raumgefühl. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Südwest-Balkon, der zum Entspannen einlädt und einen schönen Blick über die Dächer von Weilimdorf bietet.

Das geräumige Elternschlafzimmer begeistert mit viel Platz und einem herrlichen Ausblick auf die Weinberge – ein besonderes Highlight dieser Immobilie. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Der großzügige Flur bietet ausreichend Platz für eine Garderobe; eine maßgefertigte Einbaugarderobe ist bereits vorhanden. Eine zusätzliche Abstellkammer sorgt für praktischen Stauraum im Alltag.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über Dusche, WC sowie einen Anschluss für Waschmaschine und Trockner. Ein separates Gäste-WC ergänzt den komfortablen und familienfreundlichen Grundriss sinnvoll.

Auch für Kapitalanleger stellt diese Wohnung eine attraktive Gelegenheit dar: Großzügig geschnittene 4,5-Zimmerwohnungen sind auf dem Mietmarkt selten und entsprechend gefragt. Die Kombination aus beliebter Wohnlage, durchdachtem Grundriss und guter Infrastruktur bietet beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertstabilität.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und komfortable Ausstattung, die sowohl Wohnqualität als auch Alltagstauglichkeit in den Vordergrund stellt. Der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich bietet direkten Zugang zum sonnigen Balkon in Südwestausrichtung, der ideal für entspannte Abendstunden mit Blick in die Natur ist.

Die voll ausgestattete Einbauküche verfügt über Herd, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank und Gefriertruhe. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Speisekammer für zusätzlichen Stauraum. Das helle, geflieste Badezimmer ist mit Duschwanne, Waschbecken, Spiegelschrank und WC ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC.

Der geräumige Flur bietet Platz für eine maßgefertigte Einbaugarderobe, die bereits vorhanden ist, sowie eine zusätzliche Abstellkammer für praktischen Stauraum im Alltag. Die Böden sind liebevoll ausgewählt: Helle Fliesen finden sich in Bad, Küche und Flur, während die Wohnräume mit trittschallarmem Laminat in Echtholzoptik ausgestattet sind.

Technisch überzeugt das Objekt durch einen Personenaufzug im Haus für bequemen Zugang zu allen Etagen sowie eine Zentralheizung für Heizung und Warmwasserversorgung. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz mit elektrischem Garagentor, ein separater Kellerraum für zusätzlichen Stauraum sowie ein gemeinschaftlicher Trockenraum. Ein innenliegender Fahrradabstellraum rundet die praktische Ausstattung ab.

Für Ordnung und Pflege der gemeinsamen Bereiche sorgt ein Hausmeister, der vor Ort wohnt und regelmäßig die Anlage reinigt und pflegt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Mehrfamilienhaus wurde 1980 erbaut und befindet sich dank regelmäßiger Instandhaltungsmaßnahmen in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft mit rund 80 Eigentümern. Die Anlage wird von einer langjährig tätigen, zuverlässigen Hausverwaltung betreut, die sich engagiert um den Werterhalt des Gebäudekomplexes kümmert. Ein Großteil der Eigentümer wohnt selbst vor Ort, was sich in der gepflegten Atmosphäre und im guten Miteinander innerhalb der Gemeinschaft widerspiegelt.

Regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum werden durchgeführt, um den guten Zustand der Anlage langfristig zu sichern. Die Wohnung wird provisionsfrei und ohne Makler verkauft. Ein abgeschlossener Tiefgaragenstellplatz mit elektrischem Garagentor im Haus ist im Angebot enthalten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage von Stuttgart-Weilimdorf, einem gefragten Stadtteil, der mit seinem hohen Grünanteil und seiner gewachsenen Infrastruktur überzeugt. Das Objekt liegt in einem reinen Wohngebiet in einer wenig befahrenen Anwohnerstraße. Die Wohnung selbst ist zur straßenabgewandten Seite ausgerichtet und bietet einen angenehmen Blick ins Grüne sowie in Richtung Garten.

Stuttgart-Weilimdorf gehört zu den beliebten Wohnlagen im Nordwesten der Landeshauptstadt und wird nicht zuletzt aufgrund seiner zahlreichen Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten auch als „Stadt im Grünen“ geschätzt. Die Umgebung verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Alltagstauglichkeit auf ideale Weise.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Kindergärten, Schulen, Spielplätze, Sportvereine sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte sind schnell erreichbar. Auch das Stadtteilzentrum rund um den Löwen-Markt bietet mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Banken und gastronomischen Angeboten eine sehr gute Infrastruktur.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls überzeugend. Die U-Bahn-Station liegt fußläufig in weniger als fünf Minuten Entfernung. Von dort aus besteht eine schnelle und regelmäßige Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt, der Hauptbahnhof ist in etwa 15 Minuten erreichbar. Mit dem Auto profitieren Sie zudem von einer guten Anbindung an die B295 sowie an die nahegelegene A81 über die Anschlussstelle Feuerbach. Dadurch sind auch Leonberg, die Stuttgarter Innenstadt und die umliegenden Wirtschaftsstandorte zügig erreichbar.

Besonders attraktiv ist die Lage auch für Berufspendler. Die Nähe zu den Gewerbegebieten in Feuerbach, Zuffenhausen, Ditzingen und Korntal-Münchingen macht den Standort für Arbeitnehmer aus der Region äußerst interessant. Große Arbeitgeber wie Porsche, Bosch, Trumpf und Behr befinden sich ebenfalls in gut erreichbarer Entfernung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Visualisier. mit KI Essbereich



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer Rückansicht



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2



Kind 2 Rückansicht

Exposé - Galerie



Flur



Flur



Flur und Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Visualisierung mit KI Flur



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Blick vom Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Visualisierung mit KI Küche

Exposé - Galerie



Bad



Visualisierung mit KI Bad

Exposé - Galerie



Gäste-WC



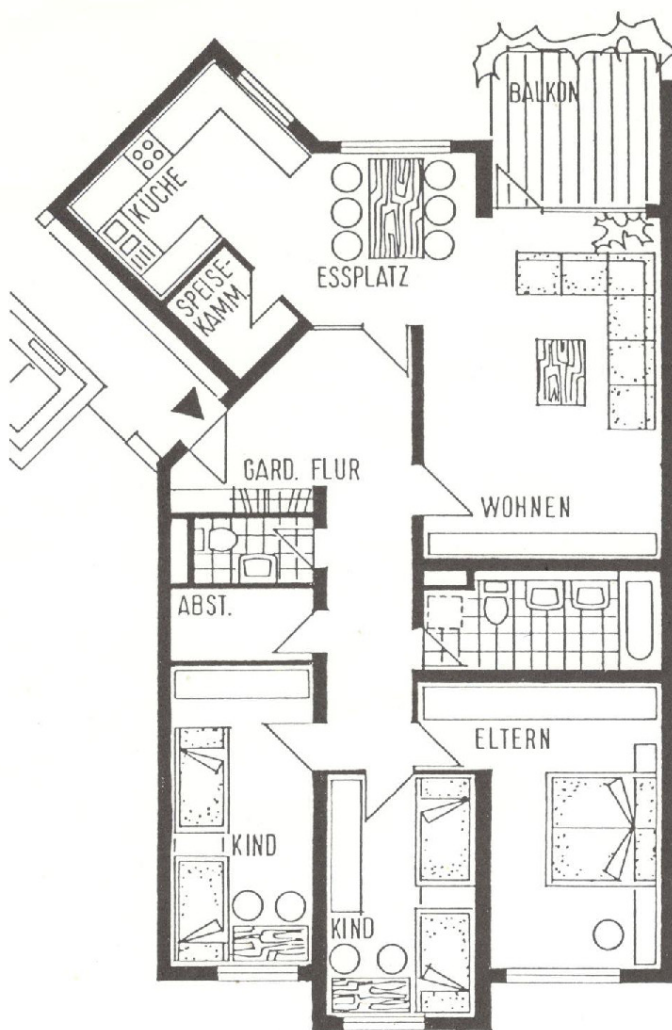
Außenbereich

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Grundrisse



4 1/2-Zimmer-Wohnung, Typ C

Wohnzimmer	24,50 qm
Schlafzimmer	16,40 qm
Kinderzimmer	12,73 qm
Kinderzimmer	10,88 qm
EBdiele	9,45 qm
Küche	8,73 qm
Abstellraum - Speisekammer	2,66 qm
Bad	6,67 qm
WC	2,40 qm
Abstellraum	3,39 qm
Flur	16,71 qm
Wohnfläche	114,52 qm
Loggia 1/2	4,12 qm
Gesamtwohnfläche	ca. 118,64 qm

