

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Großzügige Eigentumswohnung im 1. OG mit Studio und Garten



Objekt-Nr. OM-461862

Wohnung

Verkauf: **940.000 €**

Ansprechpartner:
Hanna Stolz

70563 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	156,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	176,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser großzügigen und hellen 6.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Stuttgart-Vaihingen. Mit einer Wohnfläche von beeindruckenden 155,7 m² bietet diese Wohnung reichlich Platz für Familien und alle, die das großzügige Wohnen schätzen.

- Die Wohnung überzeugt mit folgenden Highlights:
- Esszimmer: Ein einladendes helles Esszimmer mit Holzboden und Zugang zu einem großen Balkon
- Loftzimmer 2. OG: eine Mosaiktreppe führt in ein großes und lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit kleinem Balkon.
- Studio 1. OG: Helles Studio mit Fensterfront (Baujahr 1998) mit Balkon, Küchenzeile und Badezimmer, durch Verbindungstür mit der Hauptwohnung nutzbar. Auch eine gewerbliche Nutzung oder Untervermietung sind möglich.
- Balkone: Drei Balkone mit schöner Aussicht – perfekt für ruhige Morgen oder gesellige Abende.
- Garten: Ein großer, naturnaher Garten umrahmt das Haus und lädt zum Verweilen ein.
- Parkplatz: Ein Stellplatz ist vorhanden.
- Gepflegter Zustand: Baujahr 1962 und 1998 (Studio), zuletzt renoviert im Jahr 2012 – solide Bausubstanz mit modernem Komfort.

Ausstattung

Naturnaher Gemeinschaftsgarten

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer kinderfreundlichen Umgebung in Stuttgart-Vaihingen mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Bushaltestelle Tigerstrasse ist in nur 4 Gehminuten erreichbar. Der S- und U-Bahnhof Stuttgart-Vaihingen ist in 15 Gehminuten erreichbar. Zudem liegt das Autobahndreieck Stuttgart nur etwa 5 Fahrminuten entfernt, wodurch eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gewährleistet ist. Die Pestalozzischule ist in etwa 15 Gehminuten erreichbar.

Die Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Das Freibad Rosental sowie das Hallenbad sind nur fünf Gehminuten entfernt. Das nahegelegene Naherholungsgebiet Rosental liegt lediglich drei Gehminuten entfernt und lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	190,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Studio und Balkon

Exposé - Galerie



Studio mit Fensterfront



Studio

Exposé - Galerie



Esszimmer



Loftzimmer

Exposé - Galerie



Balkon Esszimmer



Balkon Loftzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Küche



WC

Exposé - Galerie



Bad

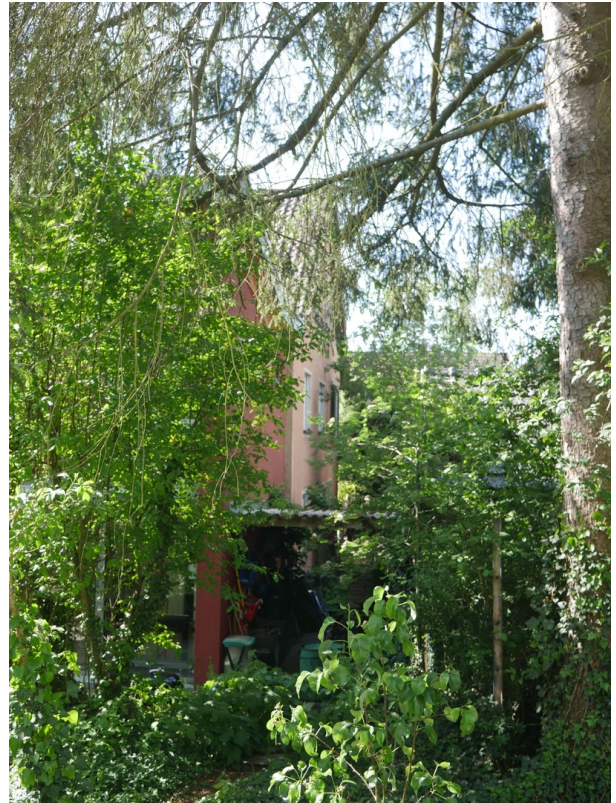


Küchenzeile Studi

Exposé - Galerie



Badzimmer Studio

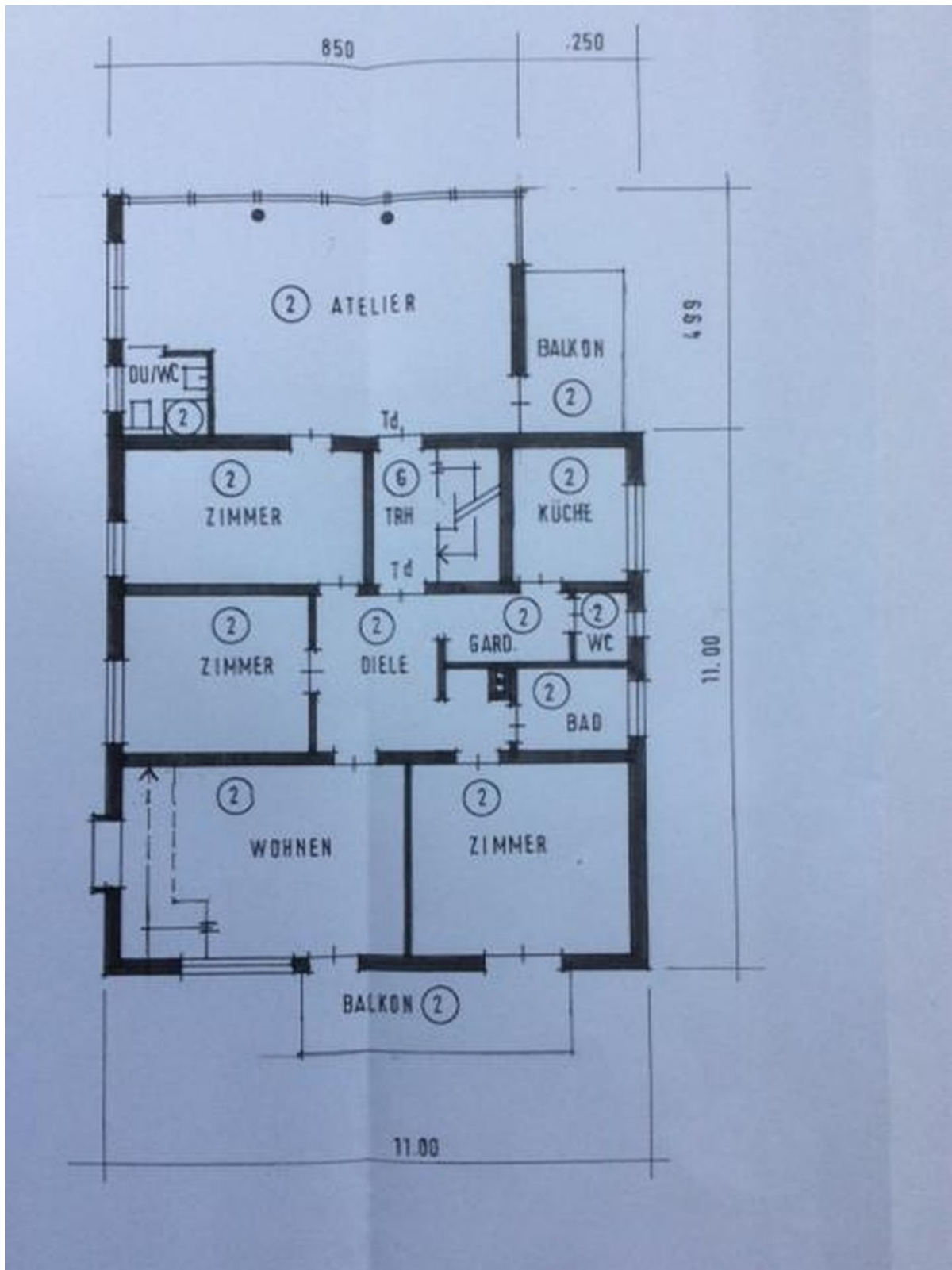


Naturnaher Garten



Heizungsanlage

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG

Exposé - Anhänge

1. Dokumentation Wohnung

Dokumentation Eigentumswohnung mit Studio

1. OG



Objektdaten und Lage

Allgemeine Informationen	
Stadtbezirk	Stuttgart-Vaihingen
Eigentumsanteil am Grundstück	50 % (Miteigentum)
Grundstücksgröße gesamt	700 m ²
Anteilsfläche Grundstück	350 m ²

Lage

Das Wohneigentum befindet sich in ruhiger Wohnlage in Stuttgart-Vaihingen, einem der begehrtesten Wohnbezirke von Stuttgart. Es überzeugt durch seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der S- und Straßenbahnhof Stuttgart-Vaihingen ist in 15 Gehminuten erreichbar. Zudem liegt das Autobahndreieck Stuttgart nur etwa fünf Fahrminuten entfernt, wodurch eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gewährleistet ist.

Die Eigentumswohnung befindet sich in verkehrsberuhigter Lage und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Das Freibad Rosental sowie ein Hallenbad sind in nur etwa fünf Gehminuten erreichbar. Das nahegelegene Naherholungsgebiet Rosental liegt lediglich drei Gehminuten entfernt und lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen ein.

Bodenwert

Der Bodenwert bildet die Grundlage jeder Immobilienbewertung und wird anhand des amtlichen Bodenrichtwerts (BORIS-BW) berechnet.

Parameter	
Bodenrichtwert (BORIS)	1.450 €/m ²
Grundstücksgröße gesamt	700 m ²
Eigentumsanteil	50 %
Anteilsfläche	350 m ²
Bodenwert (anteilig)	$350 \text{ m}^2 \times 1.450 \text{ €/m}^2 = 507.500 \text{ €}$

Hauptwohnung (Baujahr 1962)

Eigenschaften	
Baujahr	1962
Wohnfläche	115,7 m ²
Etage	1. Etage: 4 Zimmer Küche, Bad, WC, 2. Etage: 1 Zimmer
Zimmer	5 Zimmer, Küche, Bad, WC
Balkone	2 Balkone
Heizung	Gasheizung
Zustand	Mittel, hell

Studio (Baujahr 1998)

Eigenschaften	
Baujahr	1998
Wohnfläche	40 m ²
Etage	1. Etage, Verbindungstüre zur Hauptwohnung sowie separater Eingang durchs Treppenhaus, Untervermietung oder stilles Gewerbe möglich
Zimmer	1,5 Zimmer (Küchenzeile), Bad
Balkon	1 Balkon
Zustand	Gut, sehr hell mit Fensterfront

Durchgeführte Renovationen (Hauptwohnung)

Bauteil	
Bad / Badezimmer	2010
Küche	2012
Fenster	2006
Energetische Sanierung	Keine
Heizungsanlage	Gasheizung

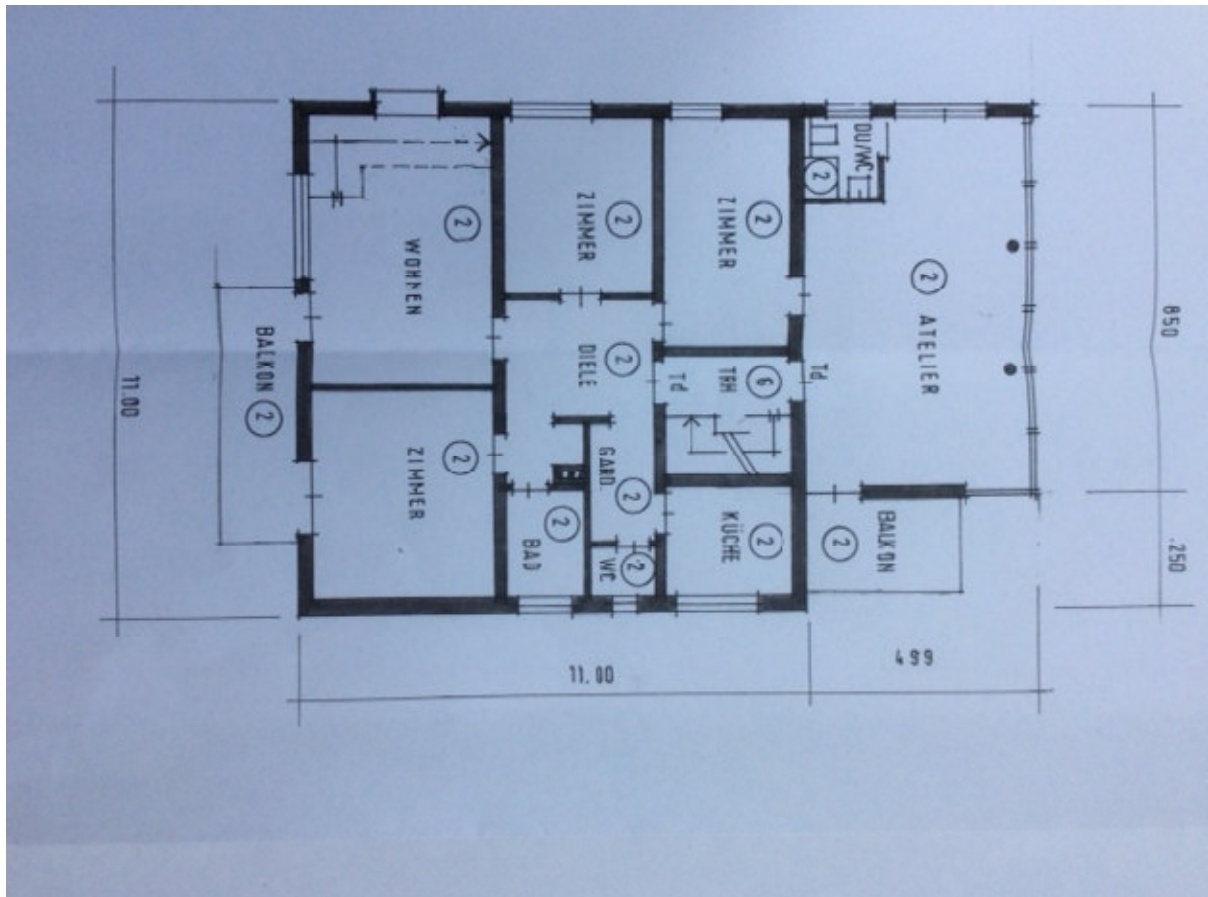
Wert Eigentumswohnung mit Studio

Wertermittlung	
Wohnfläche	155,7 m ²
Wert pro Quadratmeter	6038 €/m ²
Wert Eigentumswohnung mit Studio	940000 €

Detailbeschreibung Wohneigentum

Die sehr helle Hauptwohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und überzeugt durch einen großzügigen, rund 6 m² großen Eingangsbereich, von dem aus vier Zimmer erschlossen werden – drei Schlafzimmer bzw. Büros sowie ein Esszimmer. Sowohl das Esszimmer als auch eines der Zimmer verfügen über direkten Zugang zum ca. 16 m² großen Balkon. In der ersten Etage befinden sich zudem eine Küche mit Zugang zu einem weiteren Balkon, ein WC sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Vom Esszimmer führt eine offene Treppe ins zweite Obergeschoss zu einem großzügigen und lichtdurchfluteten Loftzimmer mit kleinem Balkon. Dank der großen Balkontüren, vier zusätzlicher Fenster sowie der südlichen Ausrichtung präsentiert sich das Loftzimmer besonders hell und freundlich.



Grundriss 1. Etage:



Esszimmer mit Mosaiktreppe in die 2. Etage



Balkon 1. Etage, sowohl vom Esszimmer als auch von einem weiteren Zimmer zugänglich, Südseite



Balkon 2. Etage, Südseite



Loftzimmer mit Balkon in der 2. Etage



Zimmer mit Balkon und Waschbecken



Küche mit Morgensonne und Balkon (dieser kann gemeinsam mit Studio genutzt werden)



Badezimmer



WC

Studio

Das lichtdurchflutete Studio bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und profitiert von schöner Morgensonne. Die große Fensterfront mit Blick in den Garten sowie der direkte Zugang zum Balkon verleihen dem Raum eine helle und offene Wirkung. Das Studio verfügt zudem über eine praktische Küchenzeile sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen Waschmaschinenanschluss. Das Studio kann sowohl als Teil der Hauptwohnung genutzt als auch als separate Wohneinheit betrieben werden. Dank der großzügigen Raumaufteilung eignet es sich zudem hervorragend für eine gewerbliche Nutzung, beispielsweise als Büro, Atelier oder Praxis.



Lichtdurchflutetes Studio



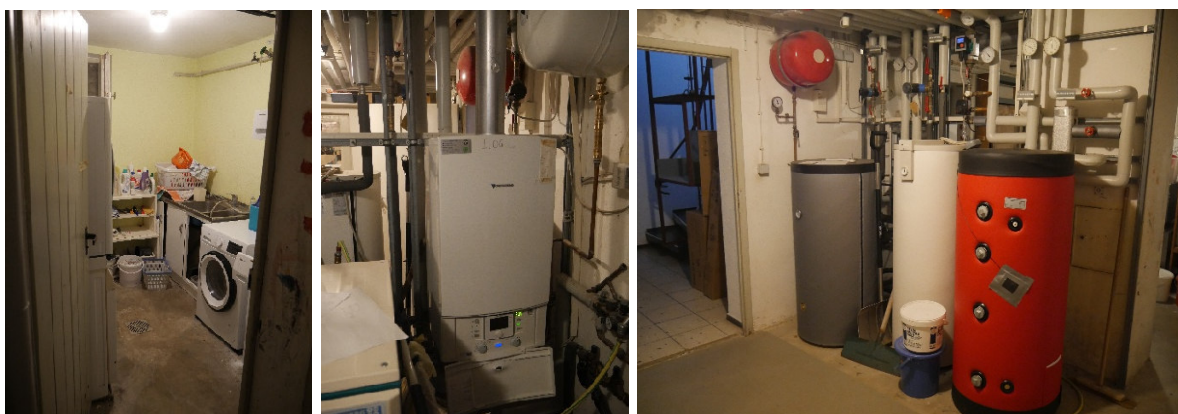
Küchenzeile und Badezimmer mit WC und Dusche, Waschmaschinenanschluss vorhanden



Blick auf Studio mit 3. Balkon mit Morgensonne, der sowohl von der Küche als auch vom Studio zugänglich ist

Nebenräume

Zum Wohneigentum gehören zwei Kellerräume. Im Keller befindet sich außerdem eine Waschküche. Die Heizungsanlage und der Warmwasserboiler befinden sich im Gemeinschaftsbereich des Kellergeschosses.



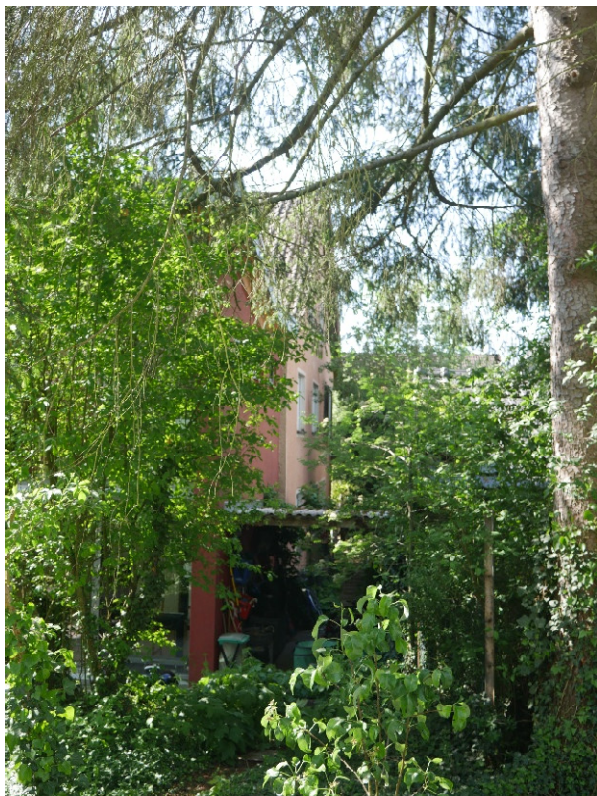
Waschküche mit eigener Waschmaschine und Wäschetrockner, Heizung und Warmwasser

Gartengrundstück

Das Haus ist von einem naturnah gestalteten Garten mit zahlreichen Sträuchern, Stauden und Bäumen umgeben und bietet ein ideales Umfeld für Familien mit Kindern. Mehrere gemütliche Sitzplätze laden zum Verweilen im Grünen ein. Über eine Zufahrt sind zwei Parkplätze erreichbar, wovon einer zum Wohneigentum gehört. Zusätzliche Parkmöglichkeiten befinden sich entlang der Straße.



Zufahrt und Parkplätze



Gartengrundstück