

# Exposé

## Wohnung in Mühlhausen

### Erstbezug nach Sanierung - tolle 3 Zimmer Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-462088

#### Wohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:  
Tobias Hockenberger

70378 Mühlhausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Frisch renovierte Wohnung mit modernem Wohnkomfort & Balkon

Diese attraktiv modernisierte Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und eine zeitgemäße Ausstattung. Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Die Immobilie wurde frisch renoviert und präsentiert sich in einem gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand. Ein Balkon sorgt zusätzlich für angenehme Freifläche und erhöht den Wohnkomfort.

Ausstattungsmerkmale:

- Funktionaler, gut geschnittener Grundriss
- Balkon
- Modernes Bad und separates Gäste WC
- Überarbeitete Elektrik und Leitungen
- Gaszentralheizung (Baujahr 2018)

Die Wohnung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und verbindet modernes Design mit praktischer Alltagstauglichkeit.

## Ausstattung

Frisch renovierte Wohnung

Funktionale, gut geschnittene Grundrisse

Balkon

Modernes Bad und separates Gäste WC

Zeitgemäße Bodenbeläge

Überarbeitete Elektrik und Leitungen

Gaszentralheizung (Baujahr 2018)

Unterkellert

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Lage

Stuttgart-Mühlhausen ist ein ruhiger, gewachsener Stadtbezirk im Norden der Landeshauptstadt Stuttgart, malerisch gelegen am Einmündungsbereich des Feuerbachs in den Neckar, umgeben von terrassierten Weinbergen und landwirtschaftlichen Flächen – und trotzdem bestens an das städtische Leben angebunden. Stuttgart-meine-stadt

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mühlhausen ist mit den Stadtbahnlinien U12 und U14 direkt erreichbar – die U12 fährt bis zum Hauptbahnhof, die U14 über den Charlottenplatz bis nach Vaihingen. Ergänzend verkehren mehrere Buslinien, darunter die Linie 54, die alle Stadtteile des Bezirks miteinander verbindet, sowie in der Hauptverkehrszeit weiter zum S-Bahn-Haltepunkt Sommerrain (Linien S2 und S3).

Die Stuttgarter Innenstadt ist damit bequem und schnell erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Büro mit Balkon



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Eingang

# Exposé - Grundrisse

