

Exposé

Wohnung in Filderstadt

Provisionsfrei: Moderne, sanierte und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen



Objekt-Nr. OM-464152

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Nathalie Luthner

Stuttgarter Str. 3
70794 Filderstadt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	335 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer nächsten sicheren Kapitalanlage! Diese frisch und hochwertig renovierte 60 m² große Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1993) verbindet modernen Wohnkomfort mit einer soliden wirtschaftlichen Basis.

Dank des durchdachten, offenen Grundrisses wirkt die Wohnung ausgesprochen großzügig und lichtdurchflutet. Hier wurde an alles gedacht: Vom edlen Echtholzparkett bis hin zur maßgeschneiderten Markenküche – alle Modernisierungsmaßnahmen wurden mit viel Liebe zum Detail und Blick auf Langlebigkeit ausgeführt.

Für Eigennutzer bedeutet das: Koffer packen und ohne Renovierungsstress einziehen. Für Kapitalanleger bietet sich hier eine absolut wertbeständige Immobilie, die durch den Erstbezug nach Renovierung eine hervorragende und mieterfreundliche Vermietbarkeit garantiert.

Die Highlights auf einen Blick:

Offenes Raumkonzept

Einladender, großzügiger Wohn- und Essbereich für maximale Flexibilität bei der Einrichtung.

Premium-Wände: Alle Wände und Decken wurden aufwendig mit edlem Malervlies versehen – für einen perfekt glatten, modernen Look.

Echtes Holz unter den Füßen: Hochwertiger Echtholz-Parkettboden sorgt für ein warmes und exklusives Wohnambiente.

Kulinarischer Erstbezug: Brandneue, hochwertige Nobilia-Einbauküche, voll ausgestattet mit modernen Bosch-Geräten.

Frisches Wellness-Bad: Kompletter neuer Sanitärbereich mit zeitgemäßen Armaturen und einem zusätzlichen, praktischen Waschmaschinenanschluss direkt im Bad.

Technisch up to date: Alle Lichtschalter und Steckdosen wurden im Zuge der Renovierung komplett ausgetauscht; zudem sorgen elektrische Rollläden für komfortable Abdunkelung auf Knopfdruck.

Doppeltes Balkon-Glück: Gleich zwei Balkone erweitern den Wohnraum nach draußen. Beide wurden frisch gefliest und mit zusätzlichen Stromanschlüssen ausgestattet – perfekt für Elektrogrill, Lounge-Beleuchtung oder das Homeoffice im Freien.

Parken ohne Suchen: Ein eigener Tiefgaragenstellplatz direkt im Haus rundet das Angebot ab und ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Wirtschaftlichkeit & Zustand des Hauses

Das Gebäude aus dem Jahr 1993 befindet sich in einem sehr gepflegten und finanziell kerngesunden Zustand. Die Eigentümergemeinschaft wirtschaftet äußerst solide: Zum 31.12.2024 belief sich das Geldvermögen (Instandhaltungsrücklage) auf stattliche 124.692 € – ein beruhigendes Polster für zukünftige Instandhaltungen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch angenehm wohnlicher Lage in Filderstadt-Plattenhardt (Stuttgarter Straße 3). Plattenhardt zeichnet sich durch seine

hervorragende Infrastruktur aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäckereien, Apotheken) sowie Ärzte und Restaurants sind fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal. Zudem besteht eine perfekte Verbindung an die B27, den Stuttgarter Flughafen, die Messe sowie die Autobahn A8. Die Stuttgarter Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem ÖPNV schnell erreicht – ideal für Berufstätige und Pendler. Vielseitige Naherholungsgebiete im direkten Umland bieten zudem einen hohen Freizeitwert.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich und Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Balkon 1



Balkon 2

Exposé - Galerie



Haus

Exposé - Grundrisse

