

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Charmante Altbauwohnung mit Balkon und Garten Nähe Kurpark Stuttgart Bad Cannstatt



Objekt-Nr. OM-465790

Wohnung

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:
Angela Zuleeg

70372 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1918	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	73,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	160 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle 3-Zimmer-Altbauwohnung kombiniert das repräsentative Ambiente der Jahrhundertwende mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Immobilie befindet sich im ersten Obergeschoss eines um 1918 errichteten Mehrfamilienhauses mit lediglich fünf Parteien. Auf einer Wohnfläche von ca. 73 m² entfaltet sich dank markanter Stilelemente wie 3 Meter hohen Decken und großzügigen Raumproportionen ein exklusives Wohngefühl. Im Jahr 2025/26 wurde die Wohnung einer umfassenden Modernisierung mit viel Liebe ins Detail unterzogen. Im Zuge dieser Sanierung wurde das Badezimmer vollständig und hochwertig erneuert. Zudem wurde die Elektrotechnik mit einem modernen FI-Schutzschalter auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Die Raumaufteilung ist funktional durchdacht und gliedert sich in ein großzügiges Wohnzimmer, welches mit einer verglasten Doppel-Schiebetüre das separate Esszimmer verbindet.

Ein helles Schlafzimmer mit direktem Zugang zu einem großzügigen Balkon, einer typischen vollausgestatteten Küche, ebenfalls mit Balkonzugang, sowie ein modernisiertes Tageslichtbad mit ausgesuchten Armaturen runden die Wohnidee stilvoll ab. Helles Parkett- und altpantypische Fliesenböden unterstreichen die Wertigkeit der Ausstattung und harmonisieren perfekt mit dem klassischen Charakter der Immobilie. Der rückseitig zum Garten hin gelegene Balkon bietet einen beruhigenden Blick ins Grüne und schafft privaten Freiraum im Freien.

Die Beheizung erfolgt autark über eine Gas-Etagenheizung (Baujahr 1990). Das monatliche Hausgeld beläuft sich aktuell auf ca. 160 €, zzgl. verbrauchsabhängiger Heizkosten von etwa 100 € pro Monat. Ein fester Pkw-Stellplatz gehört nicht zum Objekt, im unmittelbaren Straßenraum stehen jedoch ausreichend öffentliche Parkkapazitäten zur Verfügung.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Die Immobilie besticht durch ihre attraktive Lage in der Karlsbader Straße im begehrten Stuttgarter Stadtbezirk Bad Cannstatt. Das Quartier zeichnet sich durch eine exzellente Balance aus urbaner Dynamik und hohem Freizeitwert aus. Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz sowie an die Stuttgarter Innenstadt ist hervorragend. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, gastronomische Angebote, Schulen und medizinische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die direkte Nähe zum Cannstatter Kurpark, der Wilhelma sowie den Uferanlagen des Neckars garantiert einen hohen Erholungswert. Auch der Cannstatter Wasen sowie die modernen Veranstaltungs- und Sportstätten des Neckarparks befinden sich im erweiterten Umkreis und unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	197,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



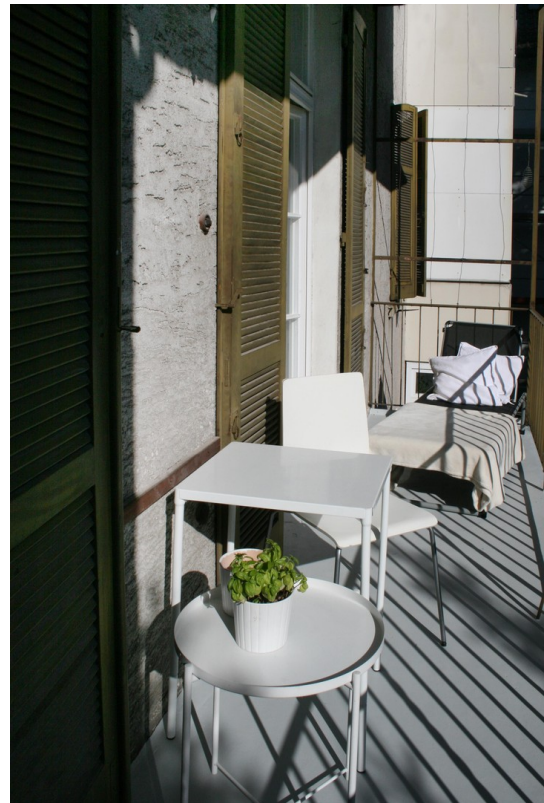
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

