

Exposé

Erdgeschosswohnung in Stuttgart

Stilvolle und luxuriös modernisierte Stadt-Oase mit Terrassenzugang und Gartenmitbenutzung



Objekt-Nr. **OM-467737**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **399.600 €**

Ansprechpartner:
Yannic Neder

Kniebisstraße 10
70188 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	74,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	181 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der gefragtesten Wohnlagen von Stuttgart-Ost: Diese ca. 74 m² große, frisch renovierte Wohnung verbindet urbanes Leben mit entspannter Grünruhe – dank großer Terrasse und Tür zum Gemeinschaftsgarten.

Highlights auf einen Blick

- 3 Wohn-/Schlafzimmer – effizient und alltagspraktisch geschnitten
- Terrassen- und Gartenzugang – ideal für den Morgenkaffee, die Feierabendluft und warme Sommerabende
- Kernsaniert – neue hochwertige Echtholz-Böden, ein modernes Badezimmer mit bodennaher Dusche und weiße Keramik sorgen für einen zeitgemäßen Look
- Luxuriöses Wärmekonzept – die drei Wohnräume sind mit einem A/C Gerät (Wärmepumpe mit Klimaanlage) ausgestattet, welches die Wohnung im Winter wohlig warm und im Sommer angenehm kühl hält.
- Gepflegtes, charmantes Haus – klassische Anmutung, liebevoll erhaltene Substanz
- Separater Kellerraum – zusätzlicher Stauraum für alles, was nicht täglich gebraucht wird
- Clevere Raumaufteilung – schafft Platz für Wohnen, Arbeiten und Rückzug
- Die elektrischen Rollläden, die Heizung und die Lichter lassen sich manuell oder über Smart Home steuern.
- Ruhige, gewachsene Wohnlage in 70188 – kurze Wege zu Nahversorgung und ÖPNV, schnelle City-Anbindung

Wohnen mit Mehrwert

- Outdoor-Qualität im Alltag: Die angeschlossene, etwa 15m² große Terrasse und der Gartenzugang machen die Wohnung zum kleinen Stadt-Refugium.
- Komfort ohne Kompromisse: Kernsaniert, gepflegt, charmant – ein Zuhause, das sich sofort richtig anfühlt.
- Effizient und flexibel: Drei Schlafzimmer ermöglichen Familie + Homeoffice oder Wohnen + Gäste-/Arbeitszimmer.

Für wen eignet sich die Wohnung?

- Paare und Familien, die sich den Traum vom Eigenheim in eine kernsanierten Wohnung zum Erstbezug erfüllen möchten
- Jeden, der ruhig wohnen und nicht auf Außenfläche verzichten möchten
- City-Profis mit Homeoffice-Bedarf
- Jeden der gern mit wenigen Stufen in seinem Zuhause ankommt
- Kapitalanleger, die die starke Vermietbarkeit von 3-Zimmer-Wohnungen und Gartennutzung in Stuttgart-Ost schätzen und sich auf ihre Wertentwicklung im zentralen Stadtgebiet verlassen

Ausstattung

Hochwertiger Echtholz-Parkett in allen Räumen außer dem Bad. Dort sind edle großflächige Fliesen (60x60) verlegt.

Die drei Räume sind mit Wärmepumpe / Klimaanlage versehen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller

Sonstiges

Energetische Optimierung: Dank der neu installierten, zeitgemäßen Heizkonzepte in mehreren Wohnungen und der in Kürze folgenden Dämmung der obersten Geschossdecke erfährt das Gebäude eine signifikante energetische Aufwertung. Es ist daher fest mit einer baldigen, deutlichen Verbesserung der derzeitigen Energieeffizienzklasse zu rechnen.

Lage

Das Haus liegt in einem gewachsenen Wohngebiet von Stuttgart-Ost, in einer ruhigen Seitenstraße in Halbhöhenlage. Die Adresse zählt zu den beliebten Straßen des Stadtbezirks und besticht durch ihr grünes Umfeld, gepflegte Mehrfamilienhäuser und eine angenehme, stabile Nachbarschaft – ein Wohnumfeld, das bei Kauf- und Mietinteressenten auf eine anhaltend stabile Nachfrage trifft. Terrassenartige Kleingärten am Stuttgarter Raichberg prägen das Bild der Hänge und unterstreichen den grünen Charakter der Halbhöhenlage.

In fußläufiger Entfernung finden Sie mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Die Stuttgarter Innenstadt und der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso der Schlossgarten und das Parkgelände rund um die Villa Berg. Diese Verbindung aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit macht den Standort auch aus Anlegersicht besonders attraktiv. Der aktive Markt für Wohnungen mit Außenflächen in Stuttgart-Ost unterstreicht die Beliebtheit des Segments und die Vielzahl an Angeboten zeigt die lebendige, liquide Marktstruktur des Bezirks.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	242,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

