

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Top-Lage & Erstbezug-Standard: modernisierte 4,5-Zimmer-Wohnung (3,5 + 1 Zimmer)



Objekt-Nr. OM-468889

Wohnung

Verkauf: **635.000 €**

Ansprechpartner:
Deutsche SportEstate AG&Co. KG

70193 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1933	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	92,27 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	139 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Lage,Lage, Lage: nachgefragte Nachbarschaft unweit des Hölderlinplatzes!

Willkommen in Ihrem neuen, flexiblen Zuhause! Diese großzügige 92-qm-Wohnung befindet sich in einem gepflegten, exklusiven Mehrfamilienhaus (BJ. 1933) mit nur drei Wohneinheiten – ideal für alle, die Privatsphäre und eine ruhige Nachbarschaft schätzen.

Das absolute Highlight: Neben den 3,5 Zimmern auf der Hauptwohnebene gehört zu diesem Angebot ein separates, voll ausgebautes Mansardenzimmer. Dieses eignet sich perfekt als ungestörtes Home-Office, kreatives Atelier oder privates Reich für Gäste und Teenager.

Hier erwartet Sie absolut kein Modernisierungsstau! Die Wohnung wurde aufwändig modernisiert. Dank der sehr gut geführten Eigentümergemeinschaft profitieren Sie zudem von einem außergewöhnlich niedrigen Hausgeld von nur 139 € im Monat.

Eckdaten im Überblick:

Haus: Baujahr ca. 1933, 3 Einheiten, kein Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsstau

Wohnung:

#aufwändig modernisiert, keine Instandhaltungs- und/oder Modernisierungen nötig

#Etage: Hanggeschoss, d.h. Hochparterre / Erdgeschoss

#Fläche: ca. 92,27qm Wohn- und Nutzfläche

#Aufteilung Wohnung: Eingang, Flur/Diele, Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer I, Schlafzimmer II, Küche, Bad, WC - sonstige Flächen: zusätzliches Zimmer im Obergeschoss, Kellerraum

Ausstattung

- moderne Gas-Etagenheizung (HJ 2020)
- neuer hochwertiger Echtholz-Parkettboden
- neuer hochwertiger Fliesenboden in Küche und Bad
- neue Fenster (PVC-Doppeliso) - Ausnahme Bad und Küche da neuwertig
- neue Rolläden
- neue hochwertige Marmorfensterbänke
- neue Türen inklusive Zargen
- neue Wasserleitungen in der Wohnung
- neue Elektrik in der Wohnung
- neues Bad
- neues LED-Lichtkonzept
- aufbereitete und frisch gestrichene Wände; neu abgehängte Decken

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Sonstiges

Die Angaben stammen teilweise aus Quellen Dritter (bspw. Architekten, offizielle Unterlagen etc.). Für die vollständige Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer absolut begehrten und wertstabilen Wohngegend. Immobilien in dieser Nachbarschaft sind eine absolute Rarität: Seit langem wurde hier keine einzige Wohnung mehr zum Verkauf angeboten!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	255,24 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie

Lage, Lage, Lage:
**Wohnungen
zum Verkauf
in direkter
Nachbarschaft
absolute
Rarität!**

Exposé - Galerie



umfassend
modernisiert:
neuer
hochwertiger
Parkettboden!

Exposé - Galerie



umfassend
modernisiert:
**Neue Fenster
inklusive
Fensterbretter
und Rolläden!**

Exposé - Galerie



umfassend
modernisiert:
neue
hochwertige
Fliesen in Bad
und Küche!

Exposé - Galerie



umfassend
modernisiert:
Neue Türen
inklusive
Zargen!

Exposé - Galerie



umfassend
modernisiert:
neues Bad!

Exposé - Galerie



umfassend
modernisiert:
**neue Strom-
leitungen in
der Wohnung!**

Exposé - Galerie



umfassend
modernisiert:
**neue Wasser-
leitungen in
der Wohnung!**

Exposé - Galerie



umfassend
modernisiert:
**Neues LED-
Lichtkonzept!**

Exposé - Galerie



umfassend
modernisiert:
**Neue
Heizkörper!**

Exposé - Galerie



Sensationell:
**niedriges
Hausgeld!**

Exposé - Galerie

Sensationell:
**zusätzliches
Zimmer im
Obergeschoss
als Home-
Office-Zimmer
nutzbar!**

Stabil & Sicher:
**Top-Lage!
ruhig und
dennoch
zentral!**

Exposé - Galerie

**Übrigens:
Sie sparen hier ca.
22.670€
Maklerprovision!**