

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Provisionsfreie Wohnung mit zusätzlichem Wohnbereich nahe Milaneo & Killesberg



Objekt-Nr. OM-471592

Wohnung

Verkauf: **350.000 €**

70191 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1910	Hausgeld mtl.	224 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung befindet sich in ruhiger, aber zentraler Lage an der Mönchhalde (Stuttgart-Nord) und überzeugt durch gute Raumaufteilung und einen zusätzlichen Wohnbereich.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet insgesamt ca. 68 m² Wohnfläche (DEKRA-Vermessung nach WoFIV, 2026).

Im Erdgeschoss befinden sich die klassischen Wohnräume mit großzügiger Deckenhöhe von etwa 3 Metern, wodurch eine besonders angenehme und helle Wohnatmosphäre entsteht. Der gepflegte Dielenboden unterstreicht den Altbaucharakter der Wohnung.

Ein besonderes Merkmal ist der zusätzliche Wohnbereich mit eigenem Bad und eigener Küche — ideal als Homeoffice, Gästebereich oder privater Rückzugsraum für ein weiteres Haushaltsmitglied.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger und ist frei und sofort bezugsfertig.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Aufteilung Erdgeschoss: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche mit Einbauküche, Flur, Bad/WC

Zusätzlicher Wohnbereich: Zimmer/Büro, Küche mit Einbauküche, Bad/WC, Abstellraum

Ausstattung

Die Wohnung ist sehr gepflegt und wurde in den vergangenen Jahren teilweise modernisiert. Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Neue Fenster, elektrische Rollläden sowie neue Wohnungs- und Innentüren (2021)
- Heizungsanlage komplett erneuert (2016) — Etagenheizung inkl. Rohrleitungen und Heizkörpern
- Zusätzlicher Wohnbereich komplett saniert (2018)
- Zwei Einbauküchen (2018) — im Erdgeschoss und im zusätzlichen Wohnbereich
- Zwei Bäder, beide mit Fenster
- Gepflegter Dielenboden
- Großzügige Deckenhöhe im Erdgeschoss (ca. 3 m)

Die Wohnfläche wurde 2026 durch einen DEKRA-Sachverständigen gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt.

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt an der Mönchhalde (Stuttgart-Nord) in einer ruhigen und gleichzeitig sehr zentralen Wohnstraße.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten.

Mehrere Stadtbahn-Haltestellen (Stadtbibliothek und Pragfriedhof) sind in wenigen Gehminuten erreichbar — die Stuttgarter Innenstadt und der Hauptbahnhof sind damit in wenigen Minuten erreicht.

Das beliebte Einkaufszentrum Milaneo mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés liegt ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Auch der Höhenpark Killesberg, eine der schönsten Grünanlagen Stuttgarts, ist schnell erreichbar und bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, sehr guter Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Innenstadt macht diesen Standort besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	195,66 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Küche EG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad EG



Eingangslur

Exposé - Galerie



Büro – zus. Wohnbereich

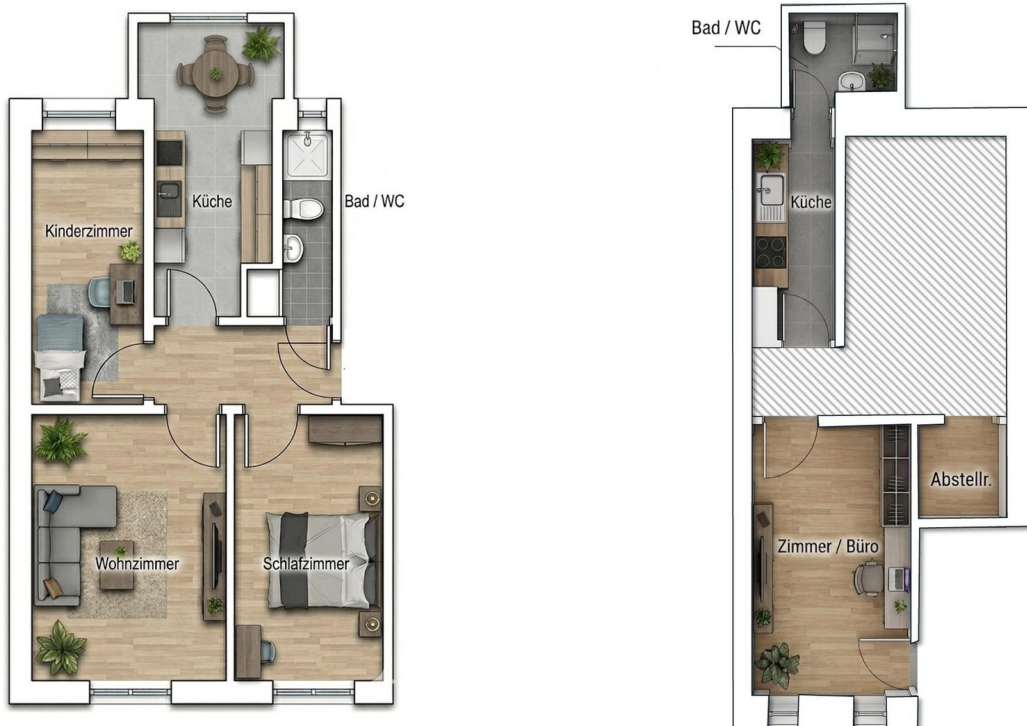


Küche – zus. Wohnbereich

Exposé - Galerie



Bad – zus. Wohnbereich



Grundrisse

Exposé - Galerie



Lage

Exposé - Grundrisse

