

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Helle 4-Zi.-Wohnung mit 2 Balkonen & Stellplatz – modernisiert, Süd-West



Objekt-Nr. OM-472504

Wohnung

Verkauf: **488.000 €**

70469 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1988	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	97,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	594 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 7 Parteien bietet rund 97 m² Wohnfläche und einen familienfreundlichen Grundriss.

Besonders angenehm sind die helle Süd-/West-Ausrichtung sowie die beiden Balkone, auf denen Sie sowohl die Mittags- als auch die Abendsonne genießen können. Jedes Zimmer verfügt über einen Zugang zu einem Balkon. Große Fensterflächen sorgen in allen Wohnräumen für viel Tageslicht und ein freundliches Wohngefühl.

Die Wohnung wurde 2020 umfangreich modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Auf einen Blick:

- ca. 97 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- 2 Balkone (Süd und West)
- Stellplatz inklusive
- Einbauküche
- Bad mit Dusche und separates WC
- 2 Kellerräume
- 3. Obergeschoss

Die Wohnung wird aktuell vom Eigentümer selbst genutzt und im Zuge eines Hauskaufs verkauft. Verfügbarkeit nach Absprache, voraussichtlich 3. Quartal 2027.

Ausstattung

Durchgeführte Maßnahmen u. a.:

- weitgehende Erneuerung der Elektrik (2020)
- Modernisierung von Bad und WC (2020)
- Eiche Parkettboden (2020)
- gespachtelte Wandflächen (2020)
- elektrische Rollläden (2020)
- neue Wohnungseingangstür mit erhöhtem Schallschutz (2024)
- elektrische Markise mit Wind-, Sonnen- und Regensensor (2022)
- moderne 3-fach verglaste Fenster (geplante Umsetzung 09.2026, an Westseite bereits 2012 erfolgt)

Bereits beschlossene Maßnahmen der WEG:

- Balkonsanierung (geplante Umsetzung 09.2026)
- Treppenhaussanierung (geplante Umsetzung 11.2026)

Diese Maßnahmen werden aus der Rücklage gedeckt – Sonderumlagen sind derzeit nicht vorgesehen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Das Hausgeld beinhaltet unter anderem:

- Rücklagenzuführung ca. 150,00 €
- Heizung und Warmwasser
- Hausreinigung und Winterdienst (keine Kehrwoche durch die Bewohner)
- Gartenpflege

Makleranfragen unerwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten.

Lage

Die Wohnung liegt in einem gewachsenen Wohngebiet von Stuttgart-Feuerbach.

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Nahverkehr sind

bequem fußläufig erreichbar. U-Bahn Haltestelle "Föhrich" ca. 5 Minuten fußläufig. Des Weiteren bietet die Wohnlage kurze

Wege in die Stuttgarter Innenstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Balkon west



Flur / Eingangsbereich



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Balkon süd



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



WC

Exposé - Grundrisse

Grundriss nicht maßstabgerecht; Flächenangaben ca.

