

Exposé

Wohnung in Stuttgart

**Großzügige & helle 3. Zi. Wohnung mit Balkon in
Stuttgart-West (Toplage!) *PROVISIONSFREI***



Objekt-Nr. OM-472803

Wohnung

Verkauf: **331.500 €**

Ansprechpartner:
Anna Dogic

70178 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1961	Energieträger	Fernwärme
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	65,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	4,74 m ²	Etage	1. OG

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI – VERKAUF DIREKT DURCH DEN EIGENTÜMER

Diese attraktive, großzügig geschnittene und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Stuttgart-West. Durch den frischen Anstrich präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten und modernen Erscheinungsbild und vermittelt bereits beim Betreten eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der der Wohnung ein offenes und einladendes Ambiente verleiht. Links vom Eingangsbereich befindet sich die helle Einbauküche inkl. Elektrogeräte wie Herd, Backofen und Kühlschrank.

Der geräumige Flur bietet viel Platz und eignet sich sogar hervorragend für einen gemütlichen Essbereich. Von hier aus gelangen Sie in das ruhig gelegene Schlafzimmer auf der rückwärtigen Gebäudeseite, das ideale Voraussetzungen für erholsame Nächte bietet.

Im weiteren Verlauf erreichen Sie das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und führen direkt auf den sonnigen Balkon. Dieser bietet einen schönen Platz zum Entspannen und lädt dazu ein, die warmen Sonnenstunden in angenehmer Umgebung zu genießen.

Ein weiteres helles Zimmer ergänzt das Raumangebot und kann flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Das gepflegte Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet und vervollständigt das komfortable Wohnkonzept.

Die Highlights im Überblick:

- Begehrte Wohnlage in Stuttgart-West
- Einbauküche inkl. Herd, Backofen und Kühlschrank
- Sonniger Balkon mit angenehmer Wohlfühlatmosphäre
- Gepflegter Zustand der gesamten Wohnung
- Badezimmer mit Badewanne
- Begehrte Wohnlage in Stuttgart-West

Ausstattung

1997: Einbau von Kunststofffenstern mit 2-fach-Isolierverglasung

1997: Badezimmer wurde renoviert

2014: Oberste Geschossdecke wurde gedämmt

2026: Wohnung erhielt einen frischen Anstrich

2026: Fassade wird fachgerecht aufgearbeitet und neu gestrichen (Kosten trägt der Verkäufer)

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

- PROVISIONSFREI – direkter Kauf von den Eigentümer – ohne Makler

→ Keine Maklerprovision, Eigenkapital wird geschont

Lage

Der Stuttgarter Westen gehört seit vielen Jahren zu den begehrtesten Wohnadressen der Landeshauptstadt Baden-Württembergs. Charakteristisch für den Stadtteil sind die eindrucksvolle Gründerzeitarchitektur, das lebendige urbane Umfeld sowie die unmittelbare Nähe zu beliebten Naherholungsgebieten wie z.B. dem Rotwildpark. Die hohe Nachfrage und der begrenzte Wohnraum machen Stuttgart-West zu einem langfristig nachhaltigen Investitionsstandort.

Die Reuchlinstraße überzeugt durch ihre hervorragende, zentrale Lage im Herzen von Stuttgart-West. Sie befindet sich unmittelbar neben der bekannten Rotebühlstraße und verbindet urbanes Leben mit kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:

- S-Bahn-Station Schwabstraße: ca. 150 m (rund 2 Gehminuten)

(Direkte Verbindung zum Hauptbahnhof, Flughafen und zur Universität Vaihingen)

- Bushaltestelle Schwabstraße: ca. 140 m (2 Gehminuten)
- U-Bahn-Station Schwab-/Bebelstraße: ca. 750 m (11 Gehminuten)

Einkaufsmöglichkeiten:

- REWE, Edeka, Drogeriemärkte sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs entlang der Rotebühlstraße und Schwabstraße sind in etwa 2 bis 5 Gehminuten erreichbar.

Medizinische Versorgung:

- Mehrere Apotheken sowie Haus- und Facharztpraxen befinden sich in einem Umkreis von weniger als 5 Gehminuten.

Cafés und Gastronomie:

- Zahlreiche Cafés, Restaurants und weitere gastronomische Angebote befinden sich direkt in der Umgebung.
- Die beliebten Treffpunkte Bismarckplatz und Feuersee erreichen Sie in etwa 5 bis 7 Gehminuten.

Sehr gute Verkehrsanbindung:

- Bundesstraßen B14 und B27: ca. 5 Minuten mit dem Auto
- Autobahn A8: ca. 20 Minuten mit dem Auto

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

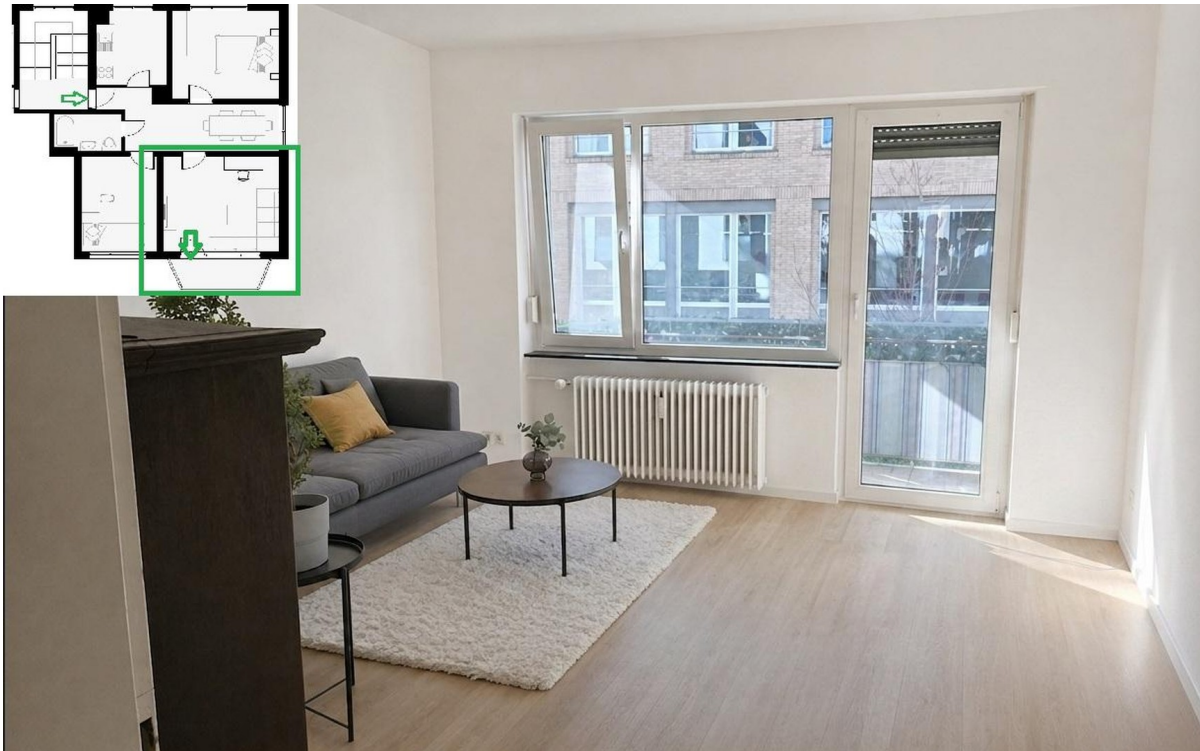
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Tolle Einbauküche inkl. Geräte

Exposé - Galerie



Strahlendes Wohnzimmer +Balkon



Großer Flur mit Essbereich

Exposé - Galerie



Ruhiges, schönes Schlafzimmer



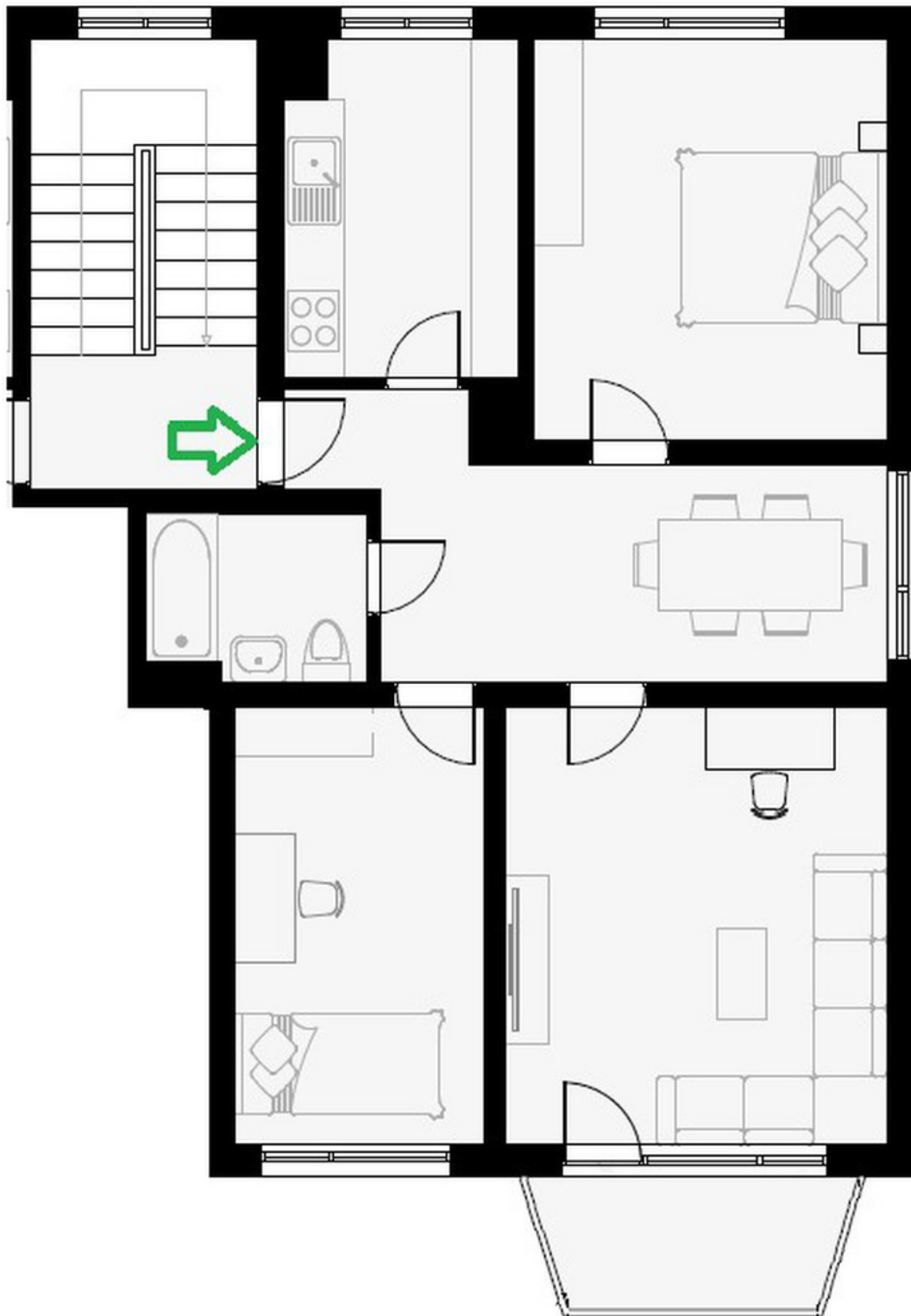
Großes Kinder-/Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gepflegtes, weißes Badezimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss