

# Exposé

## Terrassenwohnung in Stuttgart

### Terrassenwohnung in Feuerbach am Pfostenwäldle-ohne Makler!



Objekt-Nr. OM-474471

#### Terrassenwohnung

Verkauf: **235.000 €**

Ansprechpartner:  
Sofia Mavrou

70469 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                   |              |                |
|---------------|-------------------|--------------|----------------|
| Baujahr       | 1968              | Zustand      | gepflegt       |
| Zimmer        | 2,00              | Schlafzimmer | 1              |
| Wohnfläche    | 52,00 m²          | Badezimmer   | 1              |
| Energieträger | Öl                | Etage        | Erdgeschoss    |
| Hausgeld mtl. | 295 €             | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive Terrassenwohnung mit modernem Wohnkomfort am Pfostenwäldle

-Ohne Makler!

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und modernisierte Wohnung überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort, großzügigen Außenflächen und einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich neun Wohneinheiten und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten und modernen Zustand. Umfangreiche Modernisierungen der vergangenen Jahre sorgen für ein zeitgemäßes Wohnambiente. Die im Jahr 2022 eingebaute Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet moderne Ausstattung sowie viel Stauraum.

Neue Fenster, Türen, Böden und Rollläden aus dem Jahr 2021 verbessern nicht nur die Energieeffizienz, sondern sorgen auch für ein angenehmes Wohngefühl. Das ebenfalls 2021 modernisierte WC überzeugt mit einem zeitlosen Design.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit angrenzendem Beet – ideal für Gartenliebhaber oder zum Anpflanzen von Kräutern, Gemüse oder Blumen.

Zusätzlichen Stauraum bieten gleich zwei Kellerräume.

Ein Wasserschaden wurde 2026 vollständig und fachgerecht saniert.

Maklerprovision: Keine

## Ausstattung

- \* Gepflegtes 9-Parteienhaus
- \* Moderne Einbauküche (2022)
- \* Neue Fenster, Türen, Rollläden und Haustüre (2021)
- \* Modernisiertes WC (2021)
- \* Neue Bodenbeläge
- \* Ruhige Nachbarschaft
- \* Sonnige Terrasse mit eigenem Beet zum bepflanzen
- \* Direkte Waldlage
- \* Zwei praktische Kellerräume
- \* Baujahr: 1968
- \* Sehr gute Anbindung an die Stadtbahnlinien U6, U13, U16

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller

## Sonstiges

Direktverkauf ohne Maklerprovision.

Die Wohnung wurde stets von der Eigentümerin bewohnt.

Einzug ist jederzeit nach Absprache möglich.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung. Die Stadtbahnlinien U6, U13 und U16 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine komfortable Verbindung in die Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Diese modernisierte Wohnung bietet eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und zahlreichen Modernisierungen. Die Terrasse mit eigenem Beet, die hochwertige Küche sowie die umfangreichen Erneuerungen machen die Immobilie zu einem idealen Zuhause für Singles, Paare oder als langfristig wertbeständige Kapitalanlage.

### **Infrastruktur:**

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

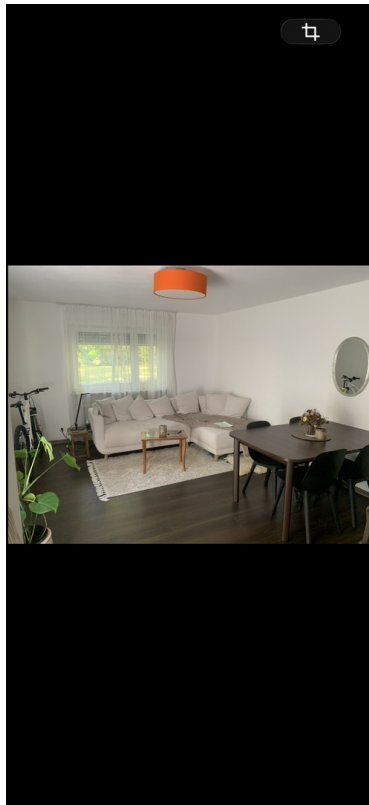
# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 143,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | E                 |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

