

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### 3-Zimmer Wohnung mit Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-240670

**Wohnung**

Verkauf: **360.000 €**

70327 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf wird hier eine helle 3 Zimmer Wohnung mit Blick ins Grüne angeboten.

Das Objekt befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen im 3.OG.

Die Wohnung ist in den vergangenen Monaten vollständig saniert worden.

Die Wohnung ist gut geschnitten und ist durch die großen Fenster sehr hell.

Über den großzügigen Flur können alle Räume betreten werden.

Das Tageslichtbad verfügt über eine große begehbare Dusche und ein Waschbecken.

Platz für Waschmaschine und Trockner sind vorhanden und die erforderlichen Anschlüsse sind vorbereitet. Allerdings ist ebenfalls eine Waschküche und Trockenraum im Keller vorhanden.

Das separate Wc verfügt über ein kleines Handwaschbecken.

Die Küche ist mit allen Anschlüssen für ihre Wunschküche vorbereitet.

Die angrenzende Loggia lässt sich über die Küche betreten.

Der separate Abstellraum ist über den Flur erreichbar.

Das 18 qm große Schlafzimmer, mit großem Doppelflügel Fenster, bietet einen schönen Blick ins angrenzende Gartengrundstück.

Daneben liegt das große Wohnzimmer welches über einen schönen Südbalkon verfügt.

Das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet, da es eine vollständige Fensterfront mit übergroßen Fenstern besitzt. Der Balkon kann mit einer Markise beschattet werden.

Ein weiterer Raum welcher als Kinderzimmer genutzt werden kann rundet das Angebot ab.

## Ausstattung

Bodenbeläge:

-Kinderzimmer,Schlafzimmer,Wohnzimmer,Abstellkammer:

Hochwertiger Laminatboden im Landhausdielenstil mit umlaufender V-Fuge.

UV-beständig und strapazierfähig durch Nutzungsklasse 31

Sockelleisten im gleichen Dekor

-Küche und Flur:

Stabiler Rigid-Vinyl Boden in Ölschieferoptik

Passende Sockelleisten

-Bad und Wc:

Weissmatte Wandfliesen und Antrazitfarbene Bodenfliesen im Format 60x30cm

-Balkon und Loggia:

Akazienholz-Klickfliesen

Elektrik:

Komplette Elektrik (Sicherungskasten,Schalter,Steckdosen,Leitungen) sind neu.

Schalter-/Steckdosenprogramm von Jung

Steckdose auf Balkon vorhanden

Heizung:

Smarte Heizkörperthermostatköpfe.

Wlan Schnittstelle.

Jeder Raum kann unabhängig programmiert werden und per App kann von unterwegs die Temperatur der Räume angepasst werden

Sanitär:

Waschbecken und Toilette von Villeroy&Boch

Handwaschbecken Geberit

Duschtrennwand ESG

Junkers Gastherme

Wandbeläge:

Raufaser

Küchen- und Wohnzimmertüre:

Glaseinsatz ESG

Größe der Räume:

-Wohnzimmer 26qm

-Balkon 9,3qm

-Schlafzimmer 18qm

-Kinderzimmer 14.4qm

-Küche 7.3qm

-Loggia 3qm

-Bad 5.4qm

-Wc 2.3qm

-Abstellraum 2.3qm

-Kellerraum 7qm

-Bühnenraum 6.4qm

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Nachrichten über Kontaktanfrage oder direkt an:

3zimmer-wohnung-wangen@web.de

## Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer Nebenstraße im Stadtteil Stuttgart-Wangen.

Fussläufig sind alle Geschäfte des täglichen Lebens erreichbar

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	238,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie

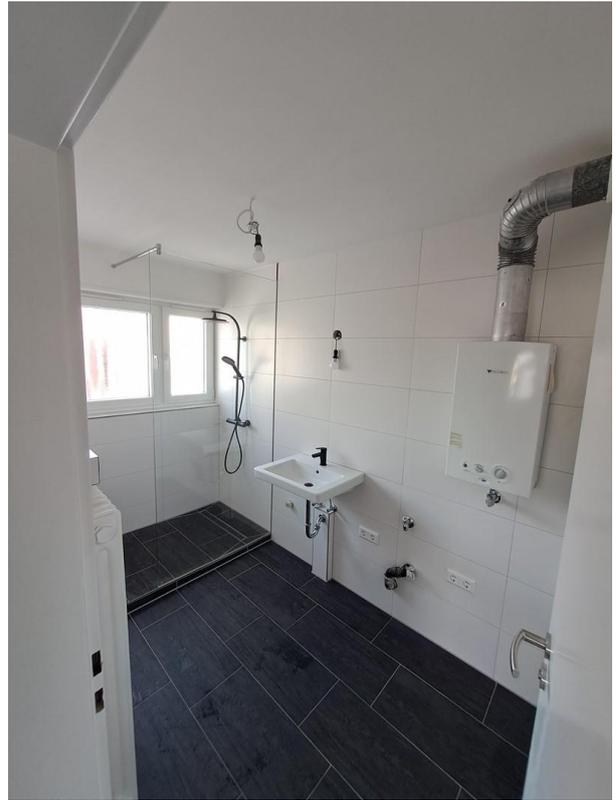


Flur

# Exposé - Galerie



WC



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche mit Loggia

# Exposé - Galerie



Küche mit Loggia



Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

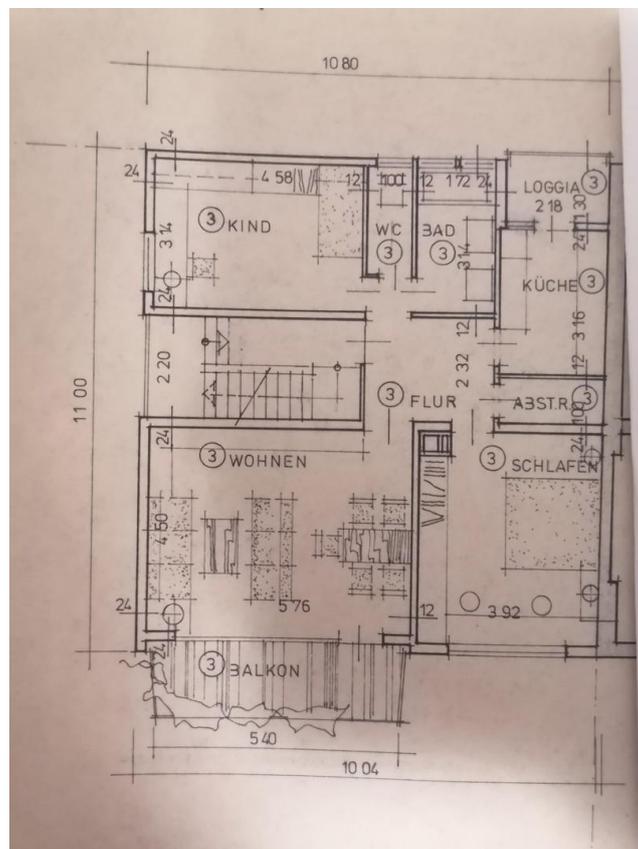


Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Grundriss