

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Gepflegte 2-Zimmerwohnung mit großem Süd-West-Balkon in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-292162

Wohnung

Verkauf: **309.000 €**

70569 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahmedatum	01.05.2025
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,90 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	426 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Bitte keine Makleranfragen -

Die attraktive, lichtdurchflutete Wohnung im 1. Obergeschoss mit zwei Zimmern und ca. 58 Quadratmetern befindet sich im schönen naturnahen Wohngebiet Dachswald (Stuttgart-Vaihingen).

Die Wohnung ist Teil eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 9 Wohneinheiten verteilt auf 3 Ebenen und eignet sich aufgrund der Größe besonders für Paare, Singles oder Pendler.

Die 58 m² sind geschickt aufgeteilt und verfügen über ein Wohn-/Esszimmer, Badezimmer (Tageslichtbad mit Fenster und Dusch-Badewanne), separates WC und Schlafzimmer.

Ein absolutes Highlight der Wohnung ist der für eine 2-Zimmer Wohnung verhältnismäßig große Balkon in Süd-West-Ausrichtung, auf dem Sie im Sommer über den ganzen Tag hinweg die Sonne genießen können. Besonders vorteilhaft ist auch die Teilüberdachung sowie die Markise.

Die Waschküche mit Platz für Waschmaschine und Trockner befindet sich im Keller.

Zusätzlich gehört ein eigener Kellerabteil zur Wohnung dazu (abschließbar).

In der Tiefgarage befindet sich die PKW-Stellfläche des 4-fach-Parkers, von der Sie auf kurzem Weg in den Kellerabteil und direkt in das Treppenhaus gelangen.

Ausstattung

- Der Hausgemeinschaft stehen Waschküche und Fahrradraum zur Verfügung.
- Hausmeisterservice für Reinigung und Winterdienst.
- Wohn- und Schlafzimmer sind mit Laminat ausgestattet.
- Bad, WC, Küche und Flur sind mit Fliesen ausgestattet.
- Einbauküche vorhanden.
- 2-Fach isolierverglaste Kunststoff-Fenster
- Das Haus und die Tiefgarage werden von einer Hausverwaltung sehr gut betreut.
- Die Stellfläche des Duplex 4-fach-Parker (Sondereigentum) wurde im Oktober 2023 im Wert von 7.000 EUR erneuert.
- Hausgeld beträgt aktuell 426 EUR pro Monat bei einem 2 Personenhaushalt inkl. 76 EUR Zuführung für die Instandhaltungsrücklage.
- Ein Sanierungsfahrplan (iSFP) von einem Energieberater liegt vor, wodurch sich der Käufer objektiv über mögliche Sanierungsmaßnahmen informieren kann.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Der Erwerber trägt die bundes- oder landesrechtlich festgelegte Grunderwerbssteuer aus dem Kaufpreis sowie die Kosten für Notar und Eintragung ins Grundbuch.

Die Wohnung inkl. Tiefgaragenstellplatz wird zum nächstmöglichen Zeitpunkt an den Käufer verkauft inkl. sofortigem Eigentumsübergang (jedoch ohne Auszug des Verkäufers). Der Auszugszeitpunkt des Verkäufers wird notariell auf den 30.04.2025 festgelegt. Sobald der notarielle Kaufvertrag unterzeichnet wurde, wird der Käufer neuer Eigentümer der Wohnung

und der Verkäufer bezahlt eine Nutzungsentschädigung oder Miete (je nachdem, welches Modell für den Käufer vorteilhafter ist). Die Nutzungsentschädigung/Kaltmiete i. H. v. ca. 800 EUR/Monat kann direkt beim Verkauf mit dem Verkaufspreis verrechnet werden, zusätzlich muss der Verkäufer die entstandenen Verbrauchskosten dem Käufer erstatten.

Kaufpreiszusammenstellung:

Kaufpreis Wohnung 309.000 EUR + Kaufpreis TG 20.000 EUR = 329.000 EUR.

Vom angegebenen Kaufpreis kann die Nutzungsentschädigung abgezogen werden, am Beispiel von 12 Monaten: -800 EUR x 12 Monate = -9.600 EUR.

Anfragen bitte per E-Mail, vor dem Besichtigungstermin erhalten Sie ein Dokument mit Angaben zur Selbstauskunft für Kaufinteressenten, damit auch ein entsprechendes Kaufinteresse begründet wird.

Lage

Stuttgart-Vaihingen, hierbei handelt es sich um einen äußeren Stadtbezirk von Stuttgart mit ca. 45.000 Einwohner.

Stuttgart-Vaihingen liegt unmittelbar am Autobahnkreuz Stuttgart, das die Autobahnen A 8 und A 81 zusammenführt und von dem die A 831 in Richtung Stuttgart-Mitte abzweigt.

Über die Buslinie 82 gelangen Sie in wenigen Minuten zur Universität, von der aus die S-Bahn-Linien S1, S2 und S3 verkehren.

Alternativ können verschiedene Stadtbahnlinien ab dem Vaihinger Bahnhof oder auch die innerstädtischen und Überland-Buslinien genutzt werden.

Stuttgart-Vaihingen hat eine hervorragende Infrastruktur und Sie finden alles für den täglichen Bedarf. Es gibt ein großes Einkaufszentrum (Schwabengalerie) sowie viele verschiedene Restaurants, Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Apotheken und Arztpraxen. Mittwoch und Samstag findet auf dem Rathausplatz der Vaihinger-Wochenmarkt statt.

Das Wohngebiet Dachswald gehört zum Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen und gehört zu den attraktiveren bzw. exklusiveren Lagen im Umkreis. Es handelt sich um ein ruhiges, verkehrsaarmes Wohngebiet.

In 5-10 Minuten zu Fuß gelangen Sie in die Natur, dort gibt es ein großes Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten, Wanderwegen und Grillplätzen, das Naherholungsgebiet Bärensee/ Bärenschlösschen ist ebenfalls gut zu Fuß erreichbar.

Im nahe gelegenen Pfaffenwald sind die meisten Institute der Universität Stuttgart und weiterer Hochschulen. In dieser Umgebung befinden sich auch das Max-Planck-Institut, die Fraunhofer Gesellschaft, das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt, die Hochschule der Medien und weitere Forschungseinrichtungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	161,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



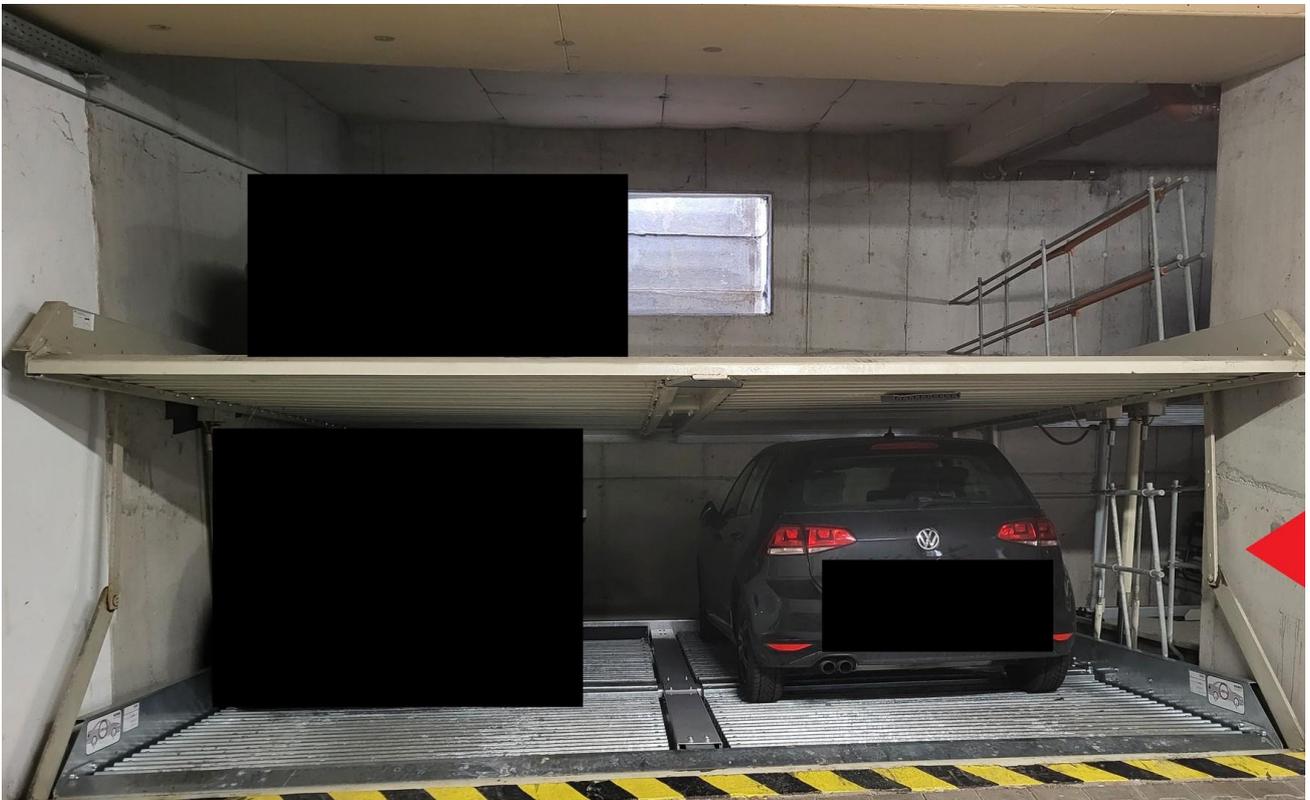
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



