

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Provisionsfreie 3-Zimmerwohnung mit Ausblick, Küche und Möblierung



Objekt-Nr. OM-292755

#### Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Anna Kuba

70186 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1929	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,61 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	184 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zentral gelegene, helle 3 Zimmerwohnung in Stuttgart-Ost mit Südbalkon. Küche und Möbel sind im Kaufpreis enthalten. Privatverkauf ohne Maklerprovision! Die Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines vom Architekten Karl Beer 1929 erbauten Gebäudes. Sehr gute Raumaufteilung, auch für Wohngemeinschaften geeignet. Wohnung steht frei, kann sofort bezogen werden.

## Ausstattung

Die Wohnung war ursprünglich als 4 Raumwohnung konzipiert und wurde zur 3 Zimmerwohnung umgestaltet. Gepflegter Zustand, zur Ausstattung gehören u.a. doppelt verglaste Kunststofffenster (2014), Parkettböden (2015). Die Küche und das Gäste WC wurden 2015 neu eingebaut. Elektrik und die Gastherme (Junkers/Bosch) sind 2006 erneuert worden. Das Dach wurde 2014 komplett saniert. Sehr guter Wohnungsschnitt, variable Nutzung der Räume möglich. Das Balkonzimmer zur Südseite ist derzeit als Wohn-/ Esszimmer eingerichtet - mit tollem Ausblick auf die Waldebene Ost und den Fernsehturm. Ebenfalls zur Südseite befinden sich das Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschine und Wäschetrockner (im Kaufpreis enthalten) sowie das Kinderzimmer mit großer Fensterfront. Das größte und derzeit als Schlafzimmer eingerichtete Zimmer befindet sich auf der Nordseite, ebenso die Küche mit Abstellraum. Die Küche ist mit Siemens Geräten ausgestattet (u.a. Induktionskochfeld, Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler). Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller. Gemeinschaftliche Nutzung von Fahrradkeller und Garten.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Offene Besichtigung am Wochenende zwischen 14-16 Uhr nach vorheriger Anmeldung.

## Lage

Stuttgart Ost gehört zu den fünf Innenstadtbereichen und bietet ein urbanes Umfeld mit Nähe zur Natur. Die Waldebene Ost kann zu Fuß erreicht werden, der Klingenbachpark beginnt gegenüber vom Gebäude. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe, Supermärkte, Ärzte, Grund- und weiterführende Schulen sind fußläufig zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut, 6 Minuten Fahrtzeit von der Bushaltestelle Wagenburgstraße bis zum Hauptbahnhof. Die nächste U-Bahn Haltestelle ist ca. 5 Gehminuten entfernt. In der Sackgasse vor dem Haus gibt es eine Carsharing und eine e-bike Station sowie Parkplätze (Anwohnerparken). Elektrofahrzeuge können an öffentlichen Ladesäulen direkt vor dem Gebäude geladen werden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

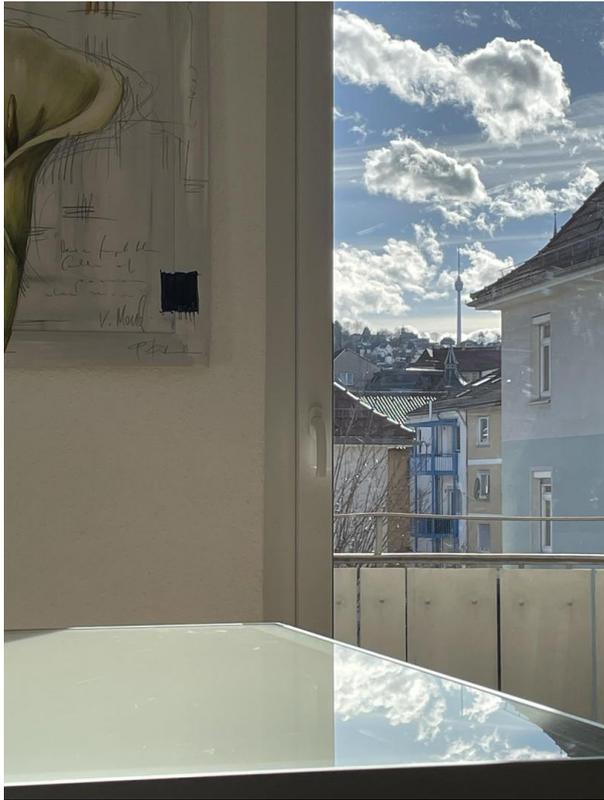
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	189,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

