



**Sonja Müller**  
**Tübinger Straße 90, 70178 Stuttgart**

### Objektbeschreibung

Die zu verkaufende Wohnung liegt in einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus, Baujahr ca. 1910, das sowohl von Eigentümern als auch von Mietern bewohnt wird. Das Haus befindet sich durch regelmäßige Instandhaltungen in einem ordentlichen Zustand. So wurde ca. 2000/2001 das gesamte Dach erneuert. Das Treppenhaus wurde ca. 2002 neu gestrichen und die Stufen aufbereitet bzw. neu mit Linoleum belegt.

2001 wurde die Wohnung vollständig renoviert. Hierbei wurde eine Gas-Etagenheizung eingebaut, welche auch zur Warmwasserbereitung dient. Wasseruhren installiert sowie die gesamten Stromleitungen inkl. Sicherungskasten neu eingebracht. An den Fenstern der Wohnräume wurden zusätzlich Rolläden angebracht.

Das Haus verfügt über eine SAT- TV-Anlage und in der Wohnung sind in zwei Räumen Antennendosen vorhanden. Auch für die Anschlüsse von Telefon bzw. Internet sind in zwei Räumen Dosen vorhanden, so dass eine große Flexibilität bei der Einrichtung besteht. Weiterhin wurden auch Lautsprecherkabel in alle Räume verlegt und teilweise Deckenlautsprecher eingebaut. Die Lautsprecher in den Zimmern werden über einen Switch, größtenteils getrennt, einer Stereoanlage zu- bzw. abgeschaltet werden.

### Ausstattung:

Die moderne, ca. 70 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Gebäudes und liegt zur Hohenstaufen Straße. Entsprechend dem Baujahr haben die Zimmer eine große Raumhöhe. In zwei Zimmern sind noch Stuckdecken vorhanden.

Der Flur sowie die Wohnräume haben einen Laminatfußboden. Das Bad, die getrennte Toilette, Küche und Küchenbalkon sind gefliest. Das Bad verfügt über eine getrennte Dusche und Badewanne inkl. Whirlpool. Zur Ausstattung der Wohnung gehört eine Einbauküche, welche über einem Elektroherd inkl. Cerankochfeld, Dunstabzug sowie Kühlschrank (inkl. kleines Gefrierfach) verfügt.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum, welcher vom Hof ebenerdig begangen werden kann.

### Lage:

Fast direkt am Marienplatz gelegen und somit sehr gute Anbindung an die Straßenbahn (U 14, U 1) sowie die Zahnradbahn. Die Innenstadt (Königsstraße) ist zu Fuß in nur ca. 10 – 15 min zu erreichen. Die Einkaufsmöglichkeiten sind sehr gut. In der Nähe gibt es mehrere Supermärkte (2 Rewe, Lidl, Norma), Drogeriemarkt, Apotheken, eine Bank, mehrere Bäcker sowie auch kleinere Fachhändler wie Elektrofachhändler, Blumenladen u. v. m.

Sehr gut zu Fuß zu erreichen sind auch die umliegenden Schulen und Kindergärten, welche sich in zwei Kindergärten, zwei Grundschulen, eine Haupt- und Realschule sowie drei Gymnasien aufteilen. Aber auch zur Internationalen Schule in Degerloch ist durch die Zahnradbahn eine sehr gute Verbindung vorhanden.

Durch die Nähe zum Heslacher Tunnel ist eine gute Erreichbarkeit der Autobahn A8 / A81 sowie der B 27 gewährleistet. Die Parkplatzsituation ist trotz Nähe zum Zentrum gut.