

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Stadtwohnung im Stilaltbau: 3-Zimmer-Hanggeschoss-Wohnung in S-West!



Objekt-Nr. **OM-330060**

#### Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Deutsche BauFi Immobilien AG  
Telefon: 0711 34034240

70197 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	180 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

#Sie sparen bereits ca. 18.802€ Maklerprovision

#bezugsfertig, da sehr gepflegter Zustand

#besonders, da im Stilaltbau

#selten (in der Stadt), da Mitnutzung der Gemeinschaftsgrünfläche möglich

#Lage, Lage, Lage (Stuttgart-West!)

#3-Zimmer-Wohnung

#keine Modernisierungsmaßnahmen nötig

#keine größeren Investitionskosten für die Wohnung in den nächsten Jahren nötig

Diese (Stadt-)Wohnung befindet sich im Hanggeschoss/EG eines gepflegten Mehrfamilienhauses (denkmalgeschützter Stilaltbau) in zentraler und nachgefragter Lage von Stuttgart-West. Die Immobilie ist sofort bezugsfertig, aufgrund des Zustandes fallen keine größeren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an.

#Aufteilung:

Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad/WC, Küche - Sonstige Fläche(n): 2 Abstellräume im Keller - Sonstiges: Mitnutzungsrecht der Gemeinschaftsgrünfläche

#Etage:

Hanggeschoss / EG

#Wohn-/Nutzfläche:

ca. 61m<sup>2</sup>

#Expertise:

Eine der beliebtesten Lagen Stuttgarts - folglich:

- hohe Wertbeständigkeit
- sichere Investition
- unproblematische Vermietbarkeit

Für Eigennutzer:

Augrund der aktuell steigenden Mieten gilt immer noch:

- Kaufen statt Mieten
- Mietzahlungen "gehen nicht verloren"
- Unabhängig von Mieterhöhungen

Weitere Vorteile:

- keine größeren Nachinvestitionen nötig
- urbanes Lebensgefühl (zentral)
- fußläufig alles erreichbar
- provisionsfrei

## Ausstattung

- # Gas-Etagenheizung (aus 2013) inkl. Warmwasser
- # PVC-Fenster (Doppelisolierverglasung) mit Rollläden (2013)
- # gepflegter, hochwertiger Parkettboden (Holzdielenoptik, 2013)
- # gepflegter, hochwertiger Fliesenboden (2013)
- # Tageslicht-Bad mit bodenebener Dusche (2013)
- # Einbauküche inklusive allen maßgeblichen Elektrogeräten (2013)
- # Heizkörper, Installationen (2013)
- # unverbaubarer Blick
- # 2 Abstellräume im Keller
- # Gegensprechanlage
- # Hausmeisterservice
- # Reinigungsservice fürs Haus bzw. Gemeinschaftsflächen

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Die Angaben zum Objekt stammen teilweise aus Quellen Dritter (Pläne, beglaubigte Unterlagen, Auskünfte Hausverwaltung etc.). Folglich kann keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden.

## Lage

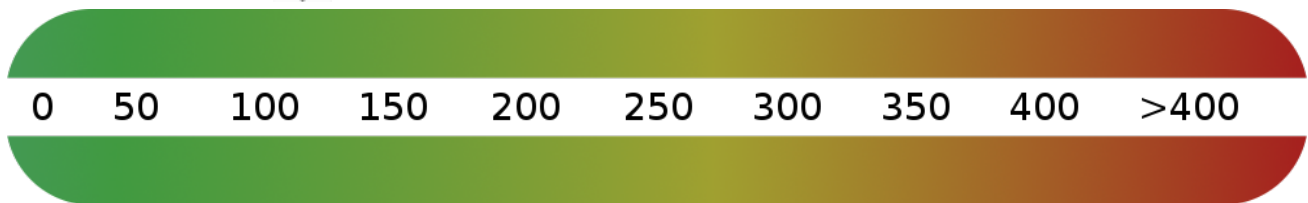
Zentrale Stadtlage in Stuttgart-West. Sämtliche Infrastruktur des Stadtbezirkes (Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte, Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten) sind fußläufig erreichbar. Die Bus-Haltestelle befindet sich "vor der Haustür". Kurze (Lauf-)Wege zur S-BAHN.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	117,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie

Übrigens,  
mit diesem Kauf sparen  
Sie  
ca. **18.802 €** Maklerprovision!

# Exposé - Galerie



#wertstabileLage

# Exposé - Galerie



#keinRenovierungsstress

# Exposé - Galerie



#keineZusatzinvestitionen

# Exposé - Galerie



#KaufenstattMieten



# Exposé - Galerie



#guteVermietbarkeit

# Exposé - Galerie



#Planungssicherheit statt Mieterhöhung

# Exposé - Galerie



#ProvisionsfreiesAngebot