

Exposé

Wohnung in Stuttgart

3-Zimmer-Altbauwohnung im 1. OG, am Stadtpark Zuffenhausen



Objekt-Nr. **OM-330473**

Wohnung

Verkauf: **415.000 €**

Ansprechpartner:
Armin

70435 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1906
Etagen	1
Zimmer	3,00
Wohnfläche	94,00 m ²
Energieträger	Öl
Hausgeld mtl.	355 €
Übernahme	ab Datum

Übernahmedatum	01.07.2025
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die großzügig geschnittene Eigentumswohnung erstreckt sich über das gesamte erste Obergeschoss des Dreifamilienhauses.

Die 3-Zimmer-Wohnung (ca. 94 m²) verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Tageslichtbad, WC sowie eine neuwertige Einbauküche.

Der Altbaustil mit hohen Decken und großen Fenstern lässt die Räume luftig und großzügig wirken und sorgt so für eine offene und einladende Atmosphäre. Alle drei Zimmer sind mit Buchenparkett ausgestattet.

Die Einbauküche wurde im Jahr 2021 komplett erneuert (inkl. Elektrik). Das geräumige Bad ist mit einer Badewanne und Waschbecken ausgestattet.

Zur Wohnung gehören zwei Kellerabteile, eines in einem Kellerraum und ein zweites im Gewölbekeller. Von der Gartenseite ist ein weiterer Kellerraum z. B. für Fahrräder oder Gartengeräte zugänglich, von dem der Wohnung ebenfalls ein Abschnitt zugeordnet ist.

In der gemeinsamen Waschküche mit eigenem Wasseranschluss ist Platz für Waschmaschine und Trockner.

Der Gartenanteil (ca. 50 m²) enthält verschiedene Obstbäume (u. a. Kirschen) und wird auch zum Gemüseanbau genutzt.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung. Der Ölverbrauch der letzten Jahre lag bei ca. 13 Liter/m²/a (entspricht ca. 130 kWh/m²/a). Ein aktueller Energiebedarfsausweis liegt vor und kann eingesehen werden.

Eine Dachsanierung inkl. Dämmung erfolgte im Jahr 2012. Die Hauseingangstür wurde im Jahr 2018 erneuert.

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand und kann voraussichtlich ab dem 01.07.2025 bezogen werden.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 355€.

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Straße in Stuttgart-Zuffenhausen am Stadtpark, den man zu Fuß in ca. 2 Minuten erreicht. Der Stadtpark liegt also praktisch vor der Haustür. Er ist ein Highlight für alle, die in der Stadt wohnen, aber nicht auf Erholung in der Natur verzichten wollen. So kann man bei einem Spaziergang im Stadtpark auch Rehen begegnen.

Innerhalb von ca. 3 min kann der S-Bahnhof Zuffenhausen fußläufig erreicht werden. Mit der S-Bahn (S4, S5, S6 und S60) ist Stuttgart Hbf in ca. 9min und Ludwigsburg in der Gegenrichtung in ca. 6min erreichbar.

Die Bushaltestelle Ohmstraße ist ca. 2 Gehminuten entfernt. Mit dem Bus erreicht man schnell das Boschwerk in Feuerbach oder in der Gegenrichtung das Porsche-Museum.

Die Anbindung an das Fernstraßennetz erfolgt über die Autobahn A81 oder die Bundesstraßen B10 und B27, die jeweils in ca. 5 Fahrminuten entfernt sind.

Zuffenhausen ist ein lebendiger Stadtteil im Norden Stuttgarts. Nahezu alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen (Restaurants, Bäckereien, Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Sportvereine, Fitnessstudio, Schwimmbad, ...) sind bequem zu Fuß erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	191,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlaf-/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Schlaf-/Gästezimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Grundrisse

