

# 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in traumhaft schöner Ortsrandlage

70567 Stuttgart, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 22060-SL



Zimmer: 4 - Kaufpreis: 475.000 EUR



## 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in traumhaft schöner Ortsrandlage

Objekt ID	22060-SL
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	70567 Stuttgart
Lage	1a
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Wohn-Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1965
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Balkon/Terrasse Südwest, Dusche, Einbauküche, Fernblick, Fliesenboden, Garage, Gartennutzung, Keller, Massivbauweise, Parkettboden, Rollladen, Satteldach, Tageslichtbad, Wasch-/Trockenraum
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,5 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.
Hausgeld	372,45 EUR
Kaufpreis	475.000 EUR



## Objektbeschreibung

Diese sehr schöne und planerisch gut durchdachte 4-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung befindet sich in sehr guter Lage von Stuttgart-Möhringen. Das Mehrfamilienhaus liegt ruhig in einer Sackgasse, direkt am Ortsrand. Der Wohnungszuschnitt bietet praktische Stell- und Nutzungsmöglichkeiten. Vom Eingangsbereich kommen Sie über die Diele in alle Räume der Erdgeschosswohnung. Das große und helle Wohn- und Esszimmer lädt zum Verweilen ein. Über das Wohn- und Esszimmer gelangen Sie auf den großzügigen überdachten Balkon in südwestlicher Ausrichtung. Das helle Tageslichtbad ist mit einer Dusche, Toilette und einem Waschbecken ausgestattet. Die komplette Liegenschaft ist gut gepflegt und verfügt über einen Hausmeisterservice. Direkt vor der Haustür sind Landwirtschaftsflächen, welche zu traumhaft schönen Spaziergängen einladen.

## Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1965 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine Ölzentralheizung. Die Bodenbeläge sind vorwiegend in Echtholzparkett aus Eiche und Fliesen ausgeführt. Auf dem Balkon sind Holzdielen aus Bangkirai verlegt. Die bodentiefe und durchgängige Fensterfront mit Schiebetür im Wohn- und Esszimmer stammt aus dem Jahr 2020. Die große bodentiefe Dusche mit Falttür aus Glas wurde im Jahr 2019 eingebaut. Die Einbauküche, der maßgefertigte Einbauschränk im Schlafzimmer sowie im Kinderzimmer und die Garage sind im Kaufpreis inbegriffen. Außerdem verfügt die Immobilie über einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum. Zur Wohnung gehört noch ein Abstellraum im Keller sowie das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche vor dem Balkon in Balkonbreite und einer Tiefe von 3 Metern.

## Sonstiges

Besichtigungen sind kurzfristig nach telefonischer Absprache möglich.

Der Energieausweis liegt vor (ausgestellt am 14.08.2019 - gültig bis 13.08.2029). Der Endenergieverbrauch dieses Gebäudes beträgt 135 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Energieeffizienzklasse E. Baujahr Gebäude 1965, Baujahr Wärmeerzeuger 1992. Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Heizöl EL.

2,5 % Käuferprovision inkl. MwSt. - Wir haben mit dem Verkäufer in gleicher Höhe einen provisionspflichtigen Maklervertrag abgeschlossen.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	14.08.2019
Gültig bis	13.08.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1965



Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	E



## Lage

Die Wohnung befindet sich in traumhaft schöner Ortsrandlage in Stuttgart-Möhringen. Möhringen zählt zu den größten Außenstadtbezirken der Landeshauptstadt Stuttgart. Hier trifft dörfliches Idyll auf Gewerbe und Freizeit. Die Feldwege in unmittelbarer Nähe sorgen für gute Erholungsmöglichkeiten. Der Stadtbezirk Möhringen zeichnet sich durch ein sehr aktives Vereinsleben, lebendige Kirchengemeinden und eine moderne Sozial- und Infrastruktur aus. Wohnen auf der Filderebene ist sehr beliebt: Der hohe Freizeitwert und die gute Verkehrsanbindung machen den Stadtteil beliebt. Zahlreiche namhafte Unternehmen haben diese Vorteile ebenfalls erkannt und sich in dem Stadtbezirk niedergelassen. Das größte Freizeit- und Musicalprojekt Stuttgarts befindet sich ebenfalls in Möhringen. Das SI-Centrum in einer Entfernung von ca. nur einem Kilometer ist einmalig in Europa und weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt.





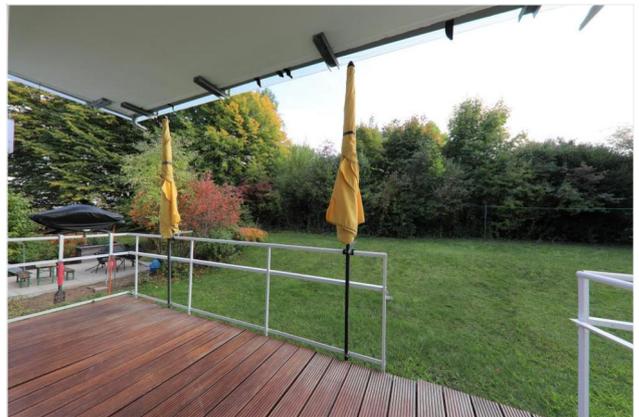
22060-SL-01



22060-SL-02



22060-SL-03



22060-SL-04



22060-SL-05



22060-SL-06





22060-SL-21



22060-SL-22



22060-SL-23



22060-SL-24



22060-SL-25



22060-SL-07





22060-SL-08



22060-SL-09



22060-SL-10



22060-SL-11



22060-SL-12



22060-SL-13





22060-SL-14



22060-SL-15



22060-SL-16



22060-SL-17



22060-SL-18



22060-SL-19





22060-SL-20



22060-SL-26



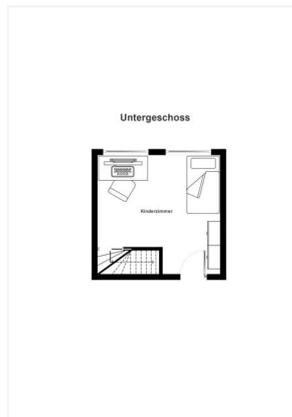
22060-SL-27



22060-SL-28



22060-SL-29



22060-SL-30





Simon Loesdau  
**Diplom-Sachverständiger (DIA)**  
für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken, für  
Mieten und Pachten

22060-SL-31

