



Stadtwohnung ! Sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Stuttgart- West

¹⁰⁰
₁₀₁₀
04 61244SLY

Objektnr.

 1960

Baujahr

 73 m²

Wohnfläche

 3

Zimmer

Die Immobilie

Diese sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon (Nr.2, MEA 117/1000) und ca. 72,51 m² Wohnfläche befindet sich im Hochparterre eines 1960 erbauten 12-Familienhauses. Der Balkon in südlicher Ausrichtung ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem weiteren Zimmer aus begehbar. Das Tageslichtbad wurde ca. 2006 renoviert (Handtuchheizkörper, teilw. Fußbodenheizung, Badewanne mit integrierter Duschtrennung, Waschbecken und WC). Eine Einbauküche mit Elektrogeräten ist bereits vorhanden (Induktionskochfeld mit Abzugshaube erst vor kurzen erneuert, Backofen, Geschirrspülmaschine, Wäschetrockner, Kühl-Gefrierkombination). Die Küche bietet zudem Platz für einen kleinen Essbereich. Bis auf Fliesen in Küche und Bad ist die Wohnung komplett mit einem hellen Parkettboden ausgestattet. Die Wohnung wurde von den Eigentümern selbst bewohnt und dementsprechend gepflegt und modernisiert. Einen Tiefgaragenplatz haben die Eigentümer in direkter Nähe angemietet, bei Interesse kann dieser sicherlich übernommen werden. Der Bezug ist kurzfristig bzw. nach Vereinbarung möglich.

Flächen

Wohnfläche	72,51 m²
Zimmer insgesamt	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etagen	6
Etage	1
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1960
Zustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	2020
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Verfügbar ab	01.09.2026
--------------	-------------------

Ausstattung

Parkettboden im Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer und Flur
Fliesen in Bad und Küche
Deckenhöhe ca. 2,49 m
Einbauküche mit neuwertigem Induktionskochfeld und Abzugshaube
Das Tageslichtbad wurde ca. 2006 renoviert (Handtuchheizkörper, teilw. Fußbodenheizung, Badewanne mit integrierter Duschabtrennung, Waschbecken und WC)
Waschmaschinenanschluss im Bad
Balkon in südlicher Ausrichtung
Kunststoff- Isolierglasfenster, weiß (vor ca. 10 Jahren erneuert)
Gas-Etagenheizung, Therme vor ca. 7 Jahren erneuert
Die Stromleitungen im Haus sowie das Dach sind ebenfalls bereits erneuert
SAT-TV
Gegensprechanlage
Glasfaseranschluss im Haus vorhanden
geräumiger und gefliester Kellerraum
Hausmeisterservice inkl. Winterdienst
Hausgeld laut Wirtschaftsplan 2025 monatl. 219,69 (inkl. Rücklagenzuführung 58,50)
Rücklagenstand 31.12.2024: auf die Wohneinheit 11.561,88
Jahresgrundsteuer 178,21

Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Badausstattung	Badewanne, Fenster
Küche	Einbauküche

✓ Kabel/Sat-TV

Lage & Infrastruktur

Diese Wohnung befindet sich im beliebten und zentralen Stuttgarter-Westen, in unmittelbarer Nähe zum Diakonie Klinikum. Das Umfeld ist geprägt von Mehrfamilienhäusern der Jahrhundertwende und der 60er Jahre. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist perfekt. Die Stadtbahnhaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, der Hauptbahnhof somit auch sehr schnell erreicht.

Preise

Kaufpreis	320.000 €
Hausgeld	220 €
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	ja
Käuferprovision	2,75% inkl. MwSt.

Energieausweis

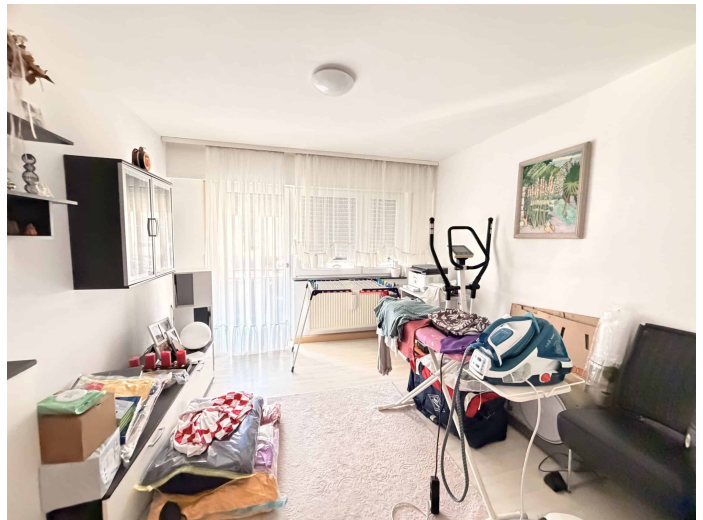
Energieausweis-Art	Bedarf
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	nein
Endenergiebedarf	238,40 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Erdgas H
Energieeffizienzklasse	G
Baujahr (Energieausweis)	2016
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen



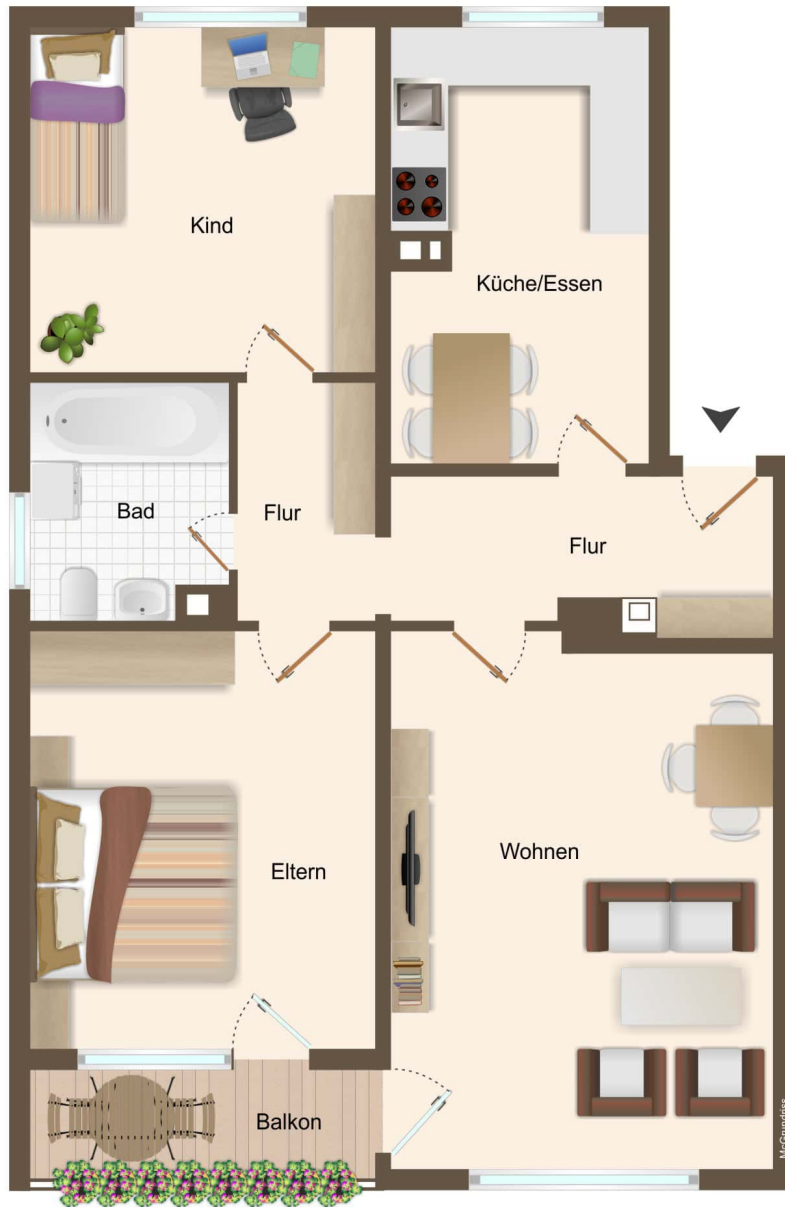








Grundrisse



Kontakt

Yvonne Salzer

Deutsche Immobilien Württemberg

Friedrichstraße 37, 70174 Stuttgart

E-Mail **stuttgart@deutsche-immobilien.gmbh**
Telefon **+49 711 66831-0**
Mobil **+49 172 3261949**
Fax **+49 711 66831-24**