

# Hochwertige, barrierefreie Wohnung mit großem Balkon und EBK.

70191 Stuttgart, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 144



Wohnfläche ca.: **94 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3,5** - Kaufpreis: **630.000 EUR**



## Hochwertige, barrierefreie Wohnung mit großem Balkon und EBK.

Objekt ID	144
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Vorderbergstr 11 70191 Stuttgart
Etage	3
Wohnfläche ca.	94 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Baujahr	2009
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Garage	20.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Barrierefrei, Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Niedrigenergiehaus KfW-60, Parkettboden, Personenaufzug, Satteldach, Seniorengerecht, Tageslichtbad, Tiefgarage, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	630.000 EUR



## Objektbeschreibung

Die sehr gepflegte und hochwertig ausgestattete 3,5 Zimmerwohnung besticht neben ihrer zentralen und ruhigen Lage durch den praktisch Grundriss, die offene Küche und den sonnigen Balkon.

Über einen zentralen Flur gelangen Sie in zwei Schlafzimmer und zwei Bäder. Dahinter öffnet sich ein sehr großzügiger Wohn-Essbereich (3. Schlafzimmer möglich) mit offener Küche und Zugang zum großzügigen Balkon.

## Ausstattung

Das Gebäude wurde 2009 als KfW-Energiesparhaus 60 erbaut und damit rund 30% unter dem gesetzlich geforderten Standard der EnEV 2007.

Entsprechend gut sind die Fassade aber auch die Isolierglasfenster gedämmt.

Die Wohnung ist mit einem sehr gepflegten Parkettboden ausgestattet, die Bäder mit jeweils einer Dusche, WC und Waschbecken sind in hellem Weiß gefliest.

Eine Videosprechanlage gehört ebenso zum Standard, wie eine elektrische Markise über dem Balkon.

Eine Wohnung die praktisch einzugsbereit auf ihre neuen Bewohner wartet.

## Sonstiges

Die hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis inbegriffen.

Hausgeld/Kosten:

Umlagefähige NK inkl. Heizung, Hausmeister, Aufzug etc: ca. 189,-/Monat

Nicht-umlagefähige NK: 86,-/Monat

Gesamt: 275,- /Monat

Für die Garage fallen ca 24,-/Monat an Gesamtkosten an.

Sie wollen sich vorab ein Bild der Wohnung verschaffen? Dann schauen Sie sich gerne unsere Videobesichtigung an: <https://youtu.be/c80rO1CIB0U>

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	10.07.2020
Gültig bis	07-2030
Baujahr	2009
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	52,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B



## Lage

Mit dem Postdörfle, Stuttgarts erster Arbeitersiedlung für Bediensteten von Post- und Bahn wurde von 1868 bis 1872 baulich neue Maßstäbe gesetzt.

Vor wenigen Jahren entstanden nun die heutigen, barrierefreien Häuser, die sich durch ihre sehr zentrale Lage mit dennoch dörflichem Charakter auszeichnen.

Ob zum Shopping auf die Königstraße, zur Abreise an den Hauptbahnhof oder zum Entspannen in den Schlossgarten- in jede Richtung sind es nur wenige Schritte.

Die Vorteile einer innerstädtischen Wohnlage kommen hier voll zur Geltung. Nicht nur die Nähe zu sämtlichen Dingen des täglichen Bedarfs, sondern auch kurze Wege zu Einrichtungen für Sport, Kultur und Freizeit sind von diesem Wohnstandort aus gegeben.

Kindergärten, Schulen, Universität oder Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser sowie Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Konzerte und auch Parks, Seen und das Stadion. Alles ist bequem und auch ohne Auto schnell erreichbar.





Wohnbereich



Terrasse



Wohnbereich



Zugang Terrasse



Küche



Arbeitsbereich





Schlafzimmer



Gästezimmer



Bad 1



Bad 2



Flur



Sicht auf Balkon





Lage



# Grundriss

Grundriss

