

# Helle 2-Zimmerwohnung mit Blick über den Eichenhain!

70619 Stuttgart Sillenbuch, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 603



Wohnfläche ca.: **56 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **220.000 EUR**



## Helle 2-Zimmerwohnung mit Blick über den Eichenhain!

Objekt ID	603
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Walter-Flex-Str 48A 70619 Stuttgart Sillenbuch
Etage	5
Wohnfläche ca.	56 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1971
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Garage	15.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Flachdach, Garage, Gäste-WC, Keller, Laminatboden, Massivbauweise, Personenaufzug, Seniorengerecht
Käuferprovision	2,38 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	220.000 EUR



## Objektbeschreibung

Über einen Aufzug gelangen Sie in das 5. Stockwerk des gepflegten Mehrfamilienhauses, welches direkt am wunderschönen Eichenhain gelegen ist. Sie betreten die Wohnung über einen großzügigen Eingangsbereich mit Platz für einen großen Schrank.

Hier befinden sich direkt auch das Bad mit neuer, bodentiefer Dusche, sowie die separate Toilette. Der Grundriss besticht insbesondere durch den sehr großen Wohn-Essbereich mit angrenzendem, überdachtem Balkon und traumhaftem Blick über das Naturschutzgebiet und bis zum Fernsehturm. Angrenzend befindet sich eine kleine Küche, sowie das Schlafzimmer, welches ebenfalls über eine große Fensterfront und dementsprechend viel Licht verfügt.

Abgerundet wird das tolle Gesamtpaket durch einen angenehmen Keller

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist mit einem Laminatboden ausgestattet. Im Badezimmer wurde vor wenigen Jahren eine große, bodentiefe Dusche eingebaut.

## Sonstiges

Das Hausgeld setzt sich wie folgt zusammen:

Umlagefähige Nebenkosten inkl. Heizung: 235,-/Monat

Nicht umlagefähige Kosten inkl. Instandhaltungsrücklage: 122,-/Monat

Gesamt Hausgeld: 357,-/Monat

Die Öl Zentralheizung wurde erst 2020 komplett erneuert. Der vorliegende Energieausweis weist noch die alten Daten aus. Die Heizkosten werden vermutlich deutlich geringer ausfallen.

Zusammenfassend bietet die gemütliche Wohnung im schönen Sillenbuch eine einzigartige Gelegenheit, in einer exklusiven Wohnanlage direkt am Naturschutzgebiet Eichenhain zu leben. Erleben Sie den perfekten Mix aus urbanem Komfort und natürlicher Schönheit. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem außergewöhnlichen Wohnort selbst zu überzeugen.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	15.01.2019
Gültig bis	01-2029
Baujahr lt. Energieausweis	2020
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	194,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja





# Lage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Walter-Flex-Straße, direkt am Naturschutzgebiet Eichenhain in Stuttgart Sillenbuch.

Diese einzigartige Lage bietet Ihnen eine harmonische Verbindung von urbanem Komfort und natürlicher Schönheit.

Zur U-Bahn Haltestelle sind es nur wenige Minuten zu Fuß. Stuttgart- Sillenbuch gilt nicht ohne Grund als eine der gefragtesten und hochwertigsten Lagen der Landeshauptstadt. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sind in Laufnähe.





Wohnbeispiel



Wohn-Essbereich



Balkon



Lichtfront



Schlafzimmer



Küche





Bad



WC



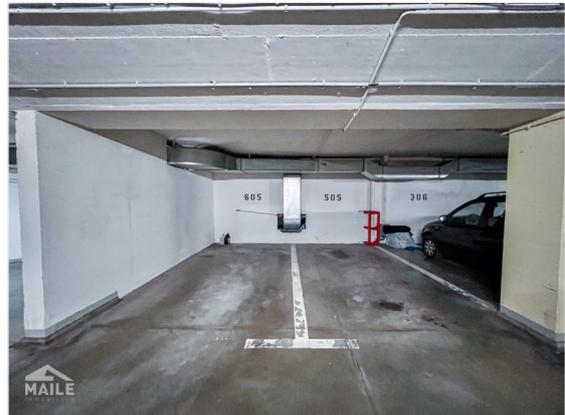
Eingangsbereich



Außenansicht



Blick über den Eichenhain



Tiefgarage



# Grundriss

Grundriss

