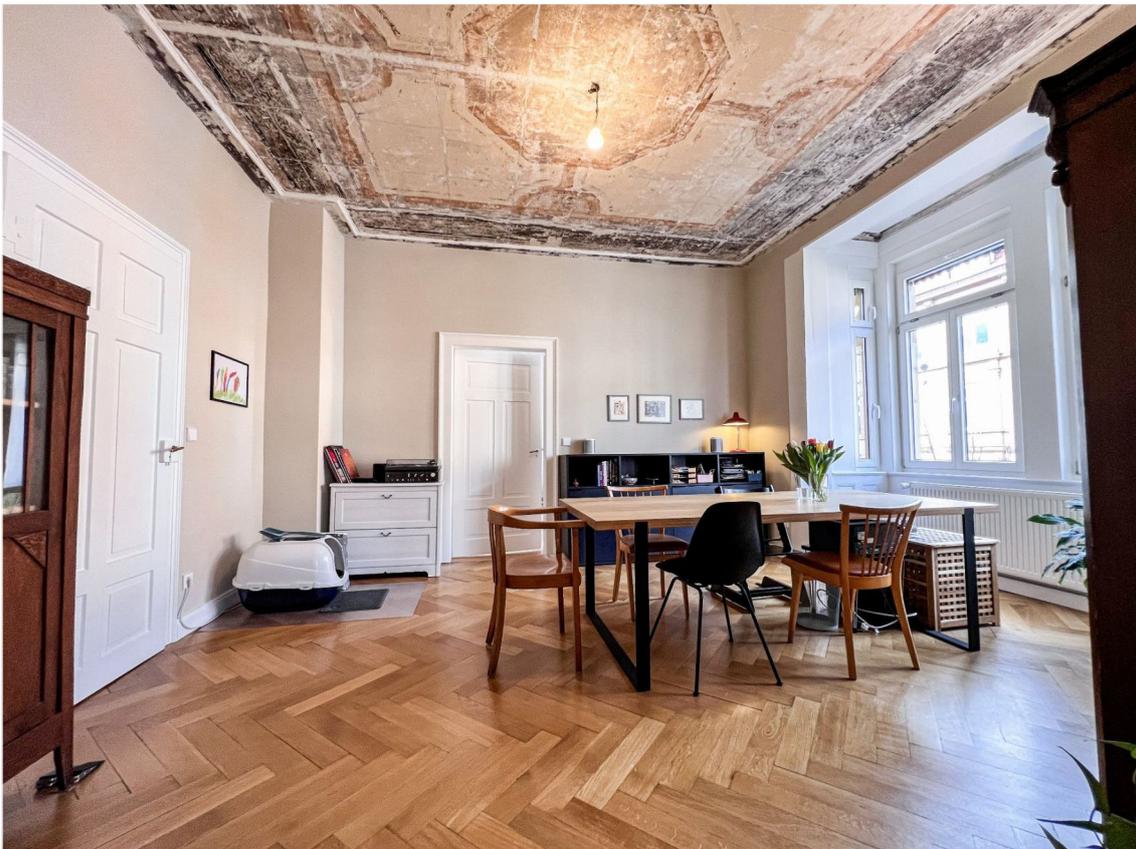


Sanierter Altbau-Traum am Marienplatz mit Balkon und EBK *provisionsfrei*

70178 Stuttgart Stuttgart-Süd, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 228



Wohnfläche ca.: **143 m²** - Zimmer: **4,5** - Kaufpreis: **1.180.000 EUR**



Sanierter Altbau-Traum am Marienplatz mit Balkon und EBK *provisionsfrei*

Objekt ID	228
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	70178 Stuttgart Stuttgart-Süd
Etage	3
Wohneinheiten	12
Wohnfläche ca.	143 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1886
Zustand	vollsanziert
Ausstattung	Luxus
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Dielenboden, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Parkettboden, Tageslichtbad
Kaufpreis	1.180.000 EUR



Objektbeschreibung

Treten Sie ein in den wahr gewordenen Traum des sanierten Altbaus in zentraler Lage unweit des Marienplatzes.

Im 3.OG eines denkmalgeschützten, sehr gepflegten 12-Parteienhauses gelegen, öffnet sich hier auf über 140qm eine erst kürzlich kernsanierte Altbauwohnung der Extraklasse!

Sie betreten die Etage über den großzügigen, zentralen Flurbereich, von welchem es weiter in die Räume der Wohnung geht. Zunächst fällt das helle Esszimmer ins Auge, welches über eine einzigartige, denkmalgeschützte Deckenmalerei verfügt. Ein absoluter Hingucker für jeden Gast!

Gefallen wird Ihnen auch das großzügige Wohnzimmer, sowie die beiden weiteren Schlafzimmer, die allesamt über die klassischen hohen Decken mit Stuck, große Sprossenfenster mit elektrischen Jalousien, wunderbaren Holzkassetten und original Eiche-Fischgrät-Parkettboden verfügen.

Im Zuge der Kernsanierung wurde die Küche vergrößert und verfügt nun neben dem Zugang zum sonnigen Balkon auch über einen offenen Essbereich.

Das sanierte Badezimmer überzeugt mit geschmackvollen Fliesen und fugenlosem Wandbelag im Nassbereich, großer Badwanne, ebenfalls Zugang zum Balkon und einem Platz für Waschmaschine und Trockner. Abschließend besitzt die Wohnung zudem ein praktisches separates WC.

Ausstattung

Sowohl das Gebäude, als natürlich auch die Wohnung werden Sie mit der hochwertigen und geschmackvollen Ausstattung überzeugen.

Im Folgenden ein Überblick der in den letzten Jahren- selbstverständlich in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt- getätigten Sanierungen:

Fenster und Balkontüren:

Vollständig erneuert

Sämtliche Fenster und Balkontüren verfügen über Schallschutzglas, eine zweifarbige Lackierung (außen grün, innen weiß) sowie elektrische Jalousien

Holzelemente und Türen:

Sämtliche Elemente (Kassetten Türen weiß) restauriert oder originalgetreu wiederhergestellt

Decken und Wände:

Vollflächig verspachtelt und die Decken mit Flies versehen.

Sämtliche Wände gestrichen (Ausnahme Schlafzimmer)

Fußböden:

Aufbereitung des original Fischgrätparketts (Eiche)

Aufbereitung der historischen Fliesen im WC

Neuverlegte Fliesen im Bad

Gas-Etagenheizung:

Heizkörper in allen Räumen erneuert (Ausnahme aktuell noch: Schlafzimmer), Steuerung über Smart Home Lösung

Erneuerung der Gasleitung vom Hauptrohr zur Therme

Elektroinstallation:

Erneuert, vollständig auf neuestem Stand



Schalter und Steckdosen komplett erneuert
Drehstromzähler im Keller installiert

Eingangstür:
Neue Eingangstür
Schall- und einbruchgeschützt

Klingelanlage:
Erneuert
Sprechanlage mit Videoübertragung

Internet:
Glasfaserausbau wird aktuell durchgeführt

Küche:
Vergrößerung des Raumes durch Kombination zweier Räume, Hochsetzen des Stahlträgers
Fliesen nach historischem Vorbild
Küche mit hochwertiger Arbeitsplatte aus Eiche
Hochwertige Elektrogeräte (Miele Kochfeld, Bosch XL Spülmaschine)

Bad:
Badewanne mit Regendusche
Waschbecken mit großem Spiegel und passenden Lampen
Hochwertige Schränke und Armaturen
Fugenloser Wandbelag in den Nassbereichen
Platz für Waschmaschine und Trockner (Wasseranschluss vorhanden)
WC
Toilette neu

Haus (über Eigentümergemeinschaft):
Sanierung Sandstein am Erker
Sanierung Eingangsbereich geplant für 2022

Sonstiges

Eine Hausreinigung inkl. Straße und Mülltonnen ist in den Nebenkosten inbegriffen.
Nur im Treppenhaus ist der jeweilige Eigentümer für die Reinigung der Treppe bis ins darunter liegende Stockwerk verantwortlich.

Aktuell werden 12.000,- Euro/Jahr der Instandhaltungsrücklage zugeführt.
Es befinden sich aktuell ca. 90.000,- Euro in der Instandhaltungsrücklage.

Zur Wohnung gehören 2 Kellerräume.
Die Einbauküche ist im Kaufpreis inbegriffen.

Aktuell wird ein Glasfaseranschluss im Haus verlegt!

Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.



Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich



Lage

Das wunderschöne Gebäude befindet sich in zentraler Stuttgarter Lage in der Tübingerstraße. Die Zufahrtsmöglichkeiten sind bestens und man gelangt in 10 Minuten zu Fuß auf die Königstraße. Zahlreiche Restaurants und Cafés befinden sich in der Umgebung und auch zum Marienplatz sind es nur wenige Schritte.

Eine sehr gefragte, urbane und charmante Lage- die nicht selten als das neue Schwabing bezeichnet wird.





Esszimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Esszimmer



Küche



Küchen-Essbereich





Essbereich



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Bad



Bad



Balkon





Balkon



Flur/ Eingangsbereich



WC



Außenansicht



Außenansicht



Grundriss

Grundriss

