

# Großzügiger Altbau mit Balkon am Marienplatz!

70180 Stuttgart Stuttgart-Süd, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 630



Wohnfläche ca.: **95 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **494.000 EUR**



## Großzügiger Altbau mit Balkon am Marienplatz!

Objekt ID	630
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	70180 Stuttgart Stuttgart-Süd
Etage	4
Wohnfläche ca.	95 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Etagenheizung
Baujahr	1903
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Dielenboden, Einbauküche, Fahrradraum, Gäste-WC, Keller, Massivbauweise, Parkettboden, Satteldach, Tageslichtbad
Käuferprovision	2,975 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	494.000 EUR



## Objektbeschreibung

Diese großzügige, gut geschnittene und helle Altbauwohnung in ruhiger Lage unweit des Marienplatzes wird Sie begeistern!

In einem um die Jahrhundertwende erbauten, gepflegten Mehrfamilienhaus im 4. OG gelegen, finden Sie hier neben den drei großen Zimmern auch einen geräumigen Flur mit Arbeitsbereich, ein Tageslichtbad und eine Küche mit sonnigem Süd-Balkon vor.

Sie betreten die Wohnung über den weitläufigen Flurbereich, von welchem aus Sie separat in alle Zimmer gelangen. Hervorzuheben sind sowohl die beiden gen Straße ausgerichteten Zimmer mit schönem Blick in Richtung Marienplatz bzw Karlshöhe, als auch der schöne Süd-Balkon mit Blick auf den Fernsehturm.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt mit ca 3m hohen Decken, Kirsch-Parkettböden, neuen Fenstern aus 2010, einer 2011 erneuerten Gas-Etagenheizung und neuwertiger Elektrik.

Die sehr gepflegte Einbauküche mit gefragtem Gas-Kochfeld ist im Kaufpreis inbegriffen! Ebenso kann der hochwertige und deckenhohe Einbauschränk im Schlafzimmer übernommen werden.

Das Gesamtgebäude mit einer sehr netten Eigentümergemeinschaft aus überwiegend Eigennutzern sorgt zudem für eine stetige Instandhaltung des Hauses. So wurde in den letzte Jahren z.B. Haustüre, Briefkästen, Klingel, Elektrik im Keller und Treppenhausfenster erneuert.

## Sonstiges

Zur Wohnung gehören 2 Keller, sowie ein allgemeiner Fahrradabstellraum.

Das Haus steht nicht unter Denkmalschutz.

Hausgeld gesamt: ca. 200,-/Monat

Davon umlagefähig: ca. 126,-/Monat

Davon nicht umlagefähig: ca. 74,-/Monat

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	21.08.2023
Gültig bis	08-2033
Baujahr lt. Energieausweis	2011
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	187,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja





# Lage

Die gefragte, zentrale und dennoch ruhige Lage spricht für sich.

Hier, unweit des beliebten Marienplatzes und mit bester ÖPNV Anbindung und Infrastruktur pulsiert das urbane Leben. Dennoch genießen Sie dank wenig Verkehr und weitläufigem Hinterhof eine sehr ruhige Wohnqualität.

Die sehr gute Anbindung über die diversen U-Bahnen, aber auch die naheliegende Zahnradbahn nach Degerloch sorgen für kurze Wege in die Innenstadt oder ins Grüne. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Kinder-/Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Küche





Aussicht Balkon



Flur



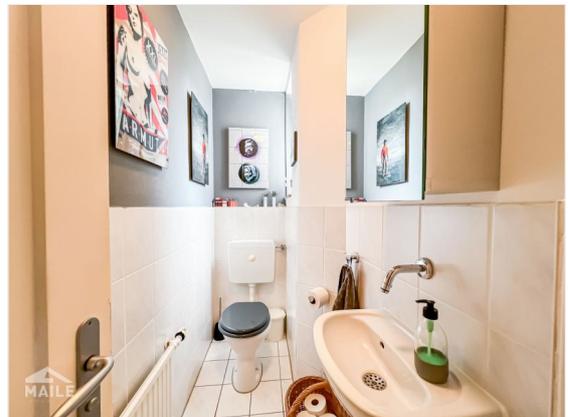
Flur



Flur



Bad



WC





Aussicht Liststr



Außenansicht



# Grundriss

## Grundriss

