EXPOSÉ

FORTUN IMMOBILIEN

Charmantes Wohnen in Sonnenberg - Renoviert, hell und sofort beziehbar



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 70597 Stuttgart

Baujahr: 1962

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 70 m²

Hausgeld (ca.): 319,- €

Etage: 1

Balkon / Terrasse: ja

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis € 295.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Stuttgart
> 3 Zimmer
> 70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-491



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	70597 Stuttgart
Baujahr	1962
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	70 m²
Kaufpreis	295.000,- €
Hausgeld (ca.)	319,- €
Etage	1
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	140 kWh / (m²*a)
Energieausweis Baujahr	1962
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	flexibel-nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer

Objektbeschreibung:

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich sechs Wohneinheiten im beliebten Stuttgarter Stadtteil Sonnenberg.

Besonders hervorzuheben ist die helle und freundliche Wohnatmosphäre sowie der großzügige Balkon mit schönem Blick ins Grüne. Der Balkon ist sowohl vom Wohn- und Essbereich als auch direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die regelmäßige Gebäudereinigung sowie ein zuverlässiger Winterdienst.

Die Wohnung wurde im Jahr 2017 umfangreich renoviert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten und guten Zustand. Bis auf kleinere Schönheitsreparaturen ist sie sofort bezugsfertig und bietet somit ideale Voraussetzungen für einen unkomplizierten Einzug.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus gepflegtem Wohnambiente, einer hellen Raumgestaltung, einem großzügigen Balkon und einer attraktiven Wohnlage. Sie eignet sich ideal für Eigennutzer, die ein schönes Zuhause in angenehmer Umgebung suchen, ebenso wie für Kapitalanleger.

Ausstattung:

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Kinder-/Arbeitszimmer
- großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne
- Flurbereich
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne
- separates WC

Im Kellergeschoss befindet sich:

- 1 abgeschlossener zur Wohnung gehörender Kellerraum
- 1 Waschküche

Ausgestattet ist die Wohnung wie folgt:

- Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen (2017)
- Tageslichtbad mit Badewanne (2017)
- Durchlauferhitzer (2026)
- separates WC (2017)
- Kunststoff-Isolierglasfenster (2017)
- Einbauküche (2005)
- Backofen (2024)
- Spülmaschine (2026)

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt im begehrten Stuttgarter Stadtteil Sonnenberg und bietet vor allem

- eine optimale Infrastruktur
- eine sehr gute Anbindung an die Stadtbahnlinien U5, U6, U8 und U12
- Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in direkter Umgebung
- eine optimale Anbindung an die B27 und die Autobahn A8
- Erreichbarkeit von Flughafen und die Stuttgarter Messe in wenigen Fahrminuten

Sonstiges:

Im Kaufpreis enthalten ist eine Einbauküche.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Stuttgart
> 3 Zimmer
> 70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-491



Die Hausgeldvorauszahlung beträgt monatlich € 319.- (inklusive € 63.- Rücklagenanteil).

Ein Energieausweis liegt vor.

Bitte teilen Sie bei Ihrer Anfrage Ihre vollständige Anschrift und Ihre Rufnummer mit. Sie erhalten dann schnellstmöglich eine Rückmeldung.

Objektbilder:



Wohnbereich



Balkon - unverbindliche Illustration



Balkon



Flurbereich



Schlafzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Stuttgart
> 3 Zimmer
> 70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-491





Kinder-/Arbeitszimmer



separates WC



Einbauküche



Eingangsbereich



Tageslichtbad



Ansprechpartner

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Stuttgart
> 3 Zimmer
> 70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-491





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Stuttgart
> 3 Zimmer
> 70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-491



Ansprechpartner:

Herr Martin Fortun

Telefon: 0711-50482500
Mobil: 0172-8054897
E-Mail: info@fortun-immobilien.de

Firmendaten:

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5

70597 Stuttgart

Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00
Fax: +49 (0) 711 / 50 48 25 01
E-Mail: info@fortun-immobilien.de
Internet: www.fortun-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Inhaber:
Martin Fortun

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 205888337

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratsamt Böblingen

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: IHK Region Stuttgart,
Jägerstr.30, 70174 Stuttgart

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026