

EXPOSÉ

EG-Wohnung mit Kamin und Garten in ruhiger,
zentraler Lage Heumadens



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 70619 Stuttgart
Baujahr: 1980
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 103 m²
Nutzfläche (ca.): 41 m²
Nebenkosten (ca.): 450,- €
Balkon / Terrasse: ja
Garage / Stellplatz: ja

VERMIETET
€ 1.300,-

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

> Erdgeschosswohnung

> Stuttgart

> 3 Zimmer

> 103 m² Wohnfläche

> Objektnummer: FI-426



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	70619 Stuttgart
Baujahr	1980
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	103 m ²
Nutzfläche (ca.)	41 m ²
Kaltmiete	1.300,- €
Nebenkosten (ca.)	450,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Kaution	2 Kaltmieten
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	139 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1980
WBS erforderlich	nein
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.08.2022

Objektbeschreibung:

In einer kleinen Wohneinheit (5 Parteien) erwartet Sie eine interessante, großzügige Wohnung im Erdgeschoss mit einem eigenen kleinen Garten. Die Wohnung ist idealerweise für ein Paar oder für eine dreiköpfige Familie geeignet. Die angegebene Wohnfläche bezieht sich ausschließlich auf das Erdgeschoss. Das Erdgeschoss ist durch eine interne Treppe mit dem Untergeschoss verbunden. Die gut nutzbaren und mit Lichtschacht versehenen Räume im Untergeschoss bieten weiteres Potenzial und werden nicht der Wohnfläche (101 m²), sondern der zusätzlichen Nutzfläche (41 m²) zugeordnet.

Neben dem Abstellraum befindet sich dort noch ein Duschbad, ein aktuell

als Gästebereich genutztes Zimmer sowie ein großer ausgebauter Hobbyraum. Dieser kann gut als Arbeits-, Gäste- oder auch als weiteres Schlafzimmer genutzt werden.

Das Erdgeschoss ist 2018 neu renoviert worden. In den beiden Schlafräumen ist jeweils ein neuer Laminatboden verlegt worden. Das Badezimmer ist mit einer begehbaren Dusche und mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Neben dem eigenen kleinen Gartenanteil steht auch ein großer Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

Für die Kehrwoche und den Winterdienst sorgt ein zuverlässiger Hausmeisterservice.

2 Parkmöglichkeiten (Tiefgaragen- und Außenstellplatz) runden dieses interessante Angebot ab.

Ausstattung:

ERDGESCHOSS:

- * großzügiger, heller Wohn- und Essbereich (ca. 40 m²) mit offenem Kamin und großen Fensterelementen
- * Glasschiebetüre zur Terrasse und Garten
- * Fliesenboden im Wohn- und Essbereich
- * 2 Schlafräume (ca. 13 m² und 15 m²) mit Laminatböden
- * modernes, neuwertiges Tageslichtbad mit begehbare Dusche und Fußbodenheizung
- * separates WC

UNTERGESCHOSS:

- * durch interne Treppe mit EG verbunden
- * ausgebauter Hobbyraum mit Tageslicht, auch gut als Gäste, Arbeits- oder weiteres Schlafzimmer nutzbar
- * kleines Duschbad mit WC
- * Kellerraum
- * Abstellraum

- abschließbarer Tiefgaragenstellplatz und ein zusätzlicher Außenstellplatz

- gemeinsame Waschküche
- gemeinsamer Fahrradraum

Lagebeschreibung:

Ruhiges und dennoch zentrales Wohngebiet in S-Heumaden. Sehr gute Infrastruktur mit U-Bahnhaltestelle. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergarten und Schule sind fußläufig erreichbar.

Ideale Verkehrsanbindung in die Innenstadt, zum Stuttgarter Flughafen und zur Autobahn A8.

Sonstiges:

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Stuttgart
- > 3 Zimmer

- > 103 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FI-426



Im Mietpreis enthalten ist eine Einbauküche, ein Tiefgaragen- und ein Außenstellplatz.

Objektbilder:



Blick vom Wohn- in den Essbereich



Ausschnitt Gartenanteil



Ausschnitt Bad



Küche

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Stuttgart
- > 3 Zimmer

- > 103 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FI-426



