

# EXPOSÉ

Tolle Aussicht(en) - Neuwertige XXL-Wohnung in unmittelbarer Nähe des Höhenparks Killesberg



## ECKDATEN

Objektart: Haus  
Adresse: 70192 Stuttgart  
Baujahr: 1971  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 213 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 100 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Verbrauchsausweis  
Wesentlicher Energieträger: Gas

**VERKAUFT**  
**€ 1.250.000,-**

## 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

> Haus  
> Stuttgart  
> 5 Zimmer

> 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: FI442-1



## Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	70192 Stuttgart
Baujahr	1971
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	213 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	1.250.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	134,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1971
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	2 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

## Objektbeschreibung:

Das 3 Familienhaus wurde 1971 auf einem 820 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut. Die in gutem Zustand zum Verkauf stehende 5-6 Zimmer Wohnung befindet sich im Obergeschoss und Dachgeschoss in einer der bevorzugten Aussichtslogen auf dem Stuttgarter Killesberg in unmittelbarer Nähe des Höhenparks Killesberg.

Die 2012 sanierte Wohnung verfügt durch die großen Fensterflächen über sonnige, helle Räume und einen klaren Grundriss.

Die Raumaufteilung ist perfekt für Familien, die großzügiges Wohnen bevorzugen, gleichzeitig bietet sich die Möglichkeit Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verbinden.

Der Wohnung zugeordnet ist im Gartengeschoss noch ein praktischer

Hobbyraum (auch als Büro oder Fitnessraum gut nutzbar) mit Tageslicht und Terrasse und sowie eine früher als Wellnessbereich genutzte Fläche.

Eine großzügige Doppelgarage rundet dieses interessante Angebot ab.

## Ausstattung:

- hochwertige Landhausdielen in Wohn- und Schlafräumen (2012)
- offene Einbauküche mit Frühstückstheke (Miele-Geräte und Dampfgeräer)
- separate Speisekammer
- offener Außenkamin auf Balkon im OG
- 2 Balkone
- 2 Tageslichtbäder
- hochwertige Fliesen in Küche, Bädern und WC (2012)
- Fußbodenheizung in den Bädern und Toilette
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- begehbare Ankleide
- elektrische Rolläden
- neue Isolierglasfenster (2012)
- Sanitärausstattung von V&B und Grohe
- neue Heizkörper (2012)
- Video Sprechanlage in beiden Etagen
- Serverschrank mit Verkabelung aller Räume (2012)
- geräumiger Bühnenraum mit Treppenaufgang
- Fassadenanstrich (2012/2013)
- Neueindeckung und Wärmedämmung Dach (2012/2013)
- Solaranlage auf dem Dach (2012/2013)
- eigener Hauseingang
- eigener Kellerraum
- gemeinsame Waschküche
- Gas-Zentralheizung (2012)
- eigener Hobbyraum und Wellnessbereich mit Sauna im Gartengeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- großzügige Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb

## Lagebeschreibung:

- sehr ruhige Lage am Fuße des Höhenparks Killesberg
- sehr gute Freizeit- und Sportmöglichkeiten
- U-Bahn und Buslinien gut fußläufig erreichbar
- Einkaufszentrum Killesberghöhe mit Ärztehaus und Fitneßstudio ebenfalls in unmittelbarer Nähe sowie auch Kindergarten und Schulen.

## Sonstiges:

Die Einbauküche sowie die Doppelgarage sind im Kaufpreis enthalten.

Bitte teilen Sie uns bei Interesse Ihre vollständige Anschrift und eine Telefonnummer mit, unter der Sie gut erreichbar sind. Sie erhalten dann kurzfristig eine telefonische Rückmeldung.

# Eckdaten

- > Haus
- > Stuttgart
- > 5 Zimmer

- > 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: FI442-1



## Objektbilder:



Wohnbereich OG



Blick vom Essbereich im OG



Wohnbereich OG



offene Einbauküche im OG



Eingangsfur im OG

# Eckdaten

- > Haus
- > Stuttgart
- > 5 Zimmer

- > 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: FI442-1



Balkon im OG



Schlafzimmer Eltern mit Balkon DG



Kinderzimmer 1 DG



Tageslichtbad Eltern DG



Kinderzimmer 2 DG



Blick vom Balkon DG

# Eckdaten

- > Haus
- > Stuttgart
- > 5 Zimmer

- > 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: FI442-1



Eingangsbereich



offener Kamin auf Balkon OG

**FORTUN**  
IMMOBILIEN



Tageslichtbad Kinder DG

# Eckdaten

- > Haus
- > Stuttgart
- > 5 Zimmer

- > 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: FI442-1



Treppenhaus

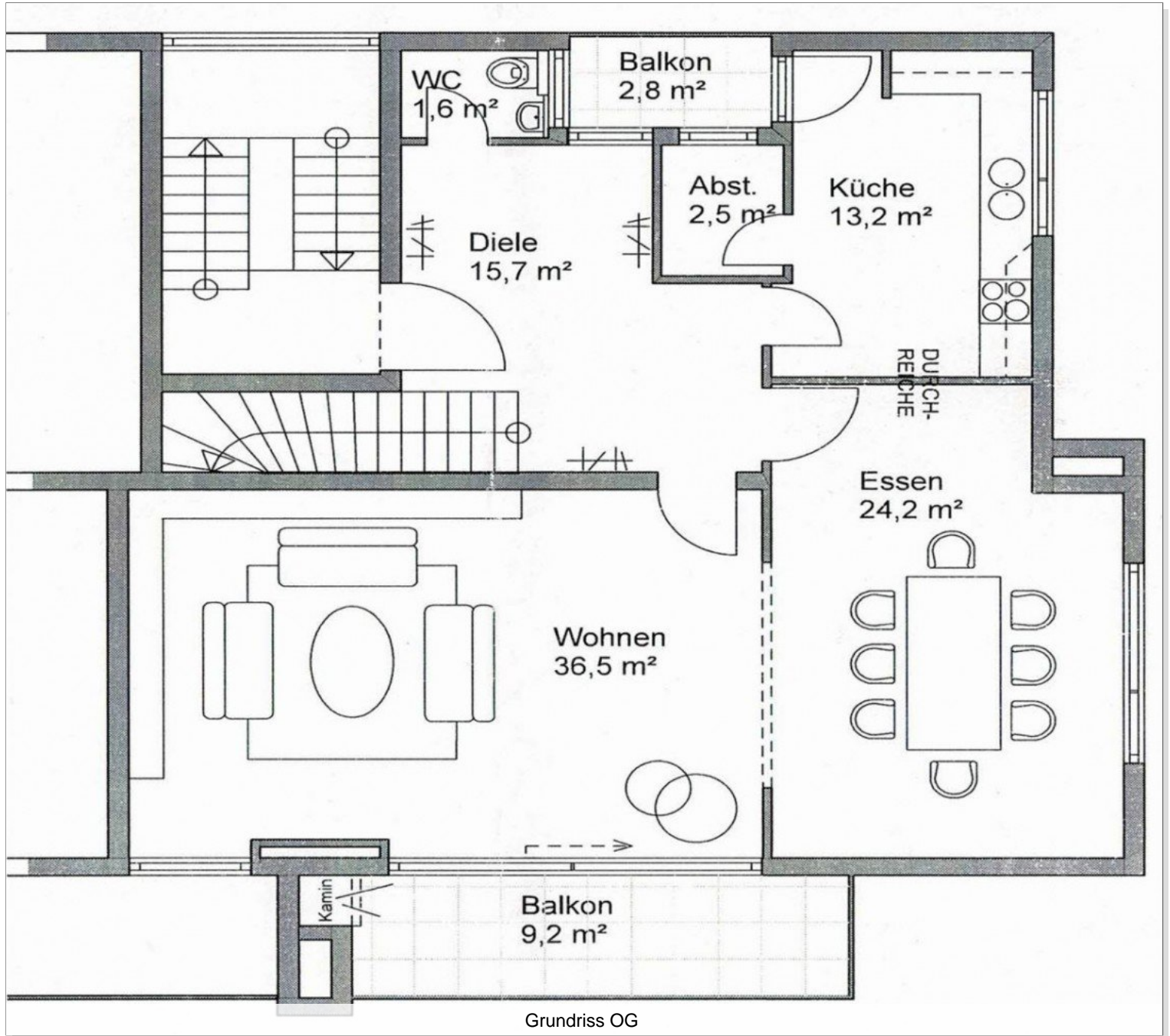


Doppelgarage

# Eckdaten

- > Haus
- > Stuttgart
- > 5 Zimmer

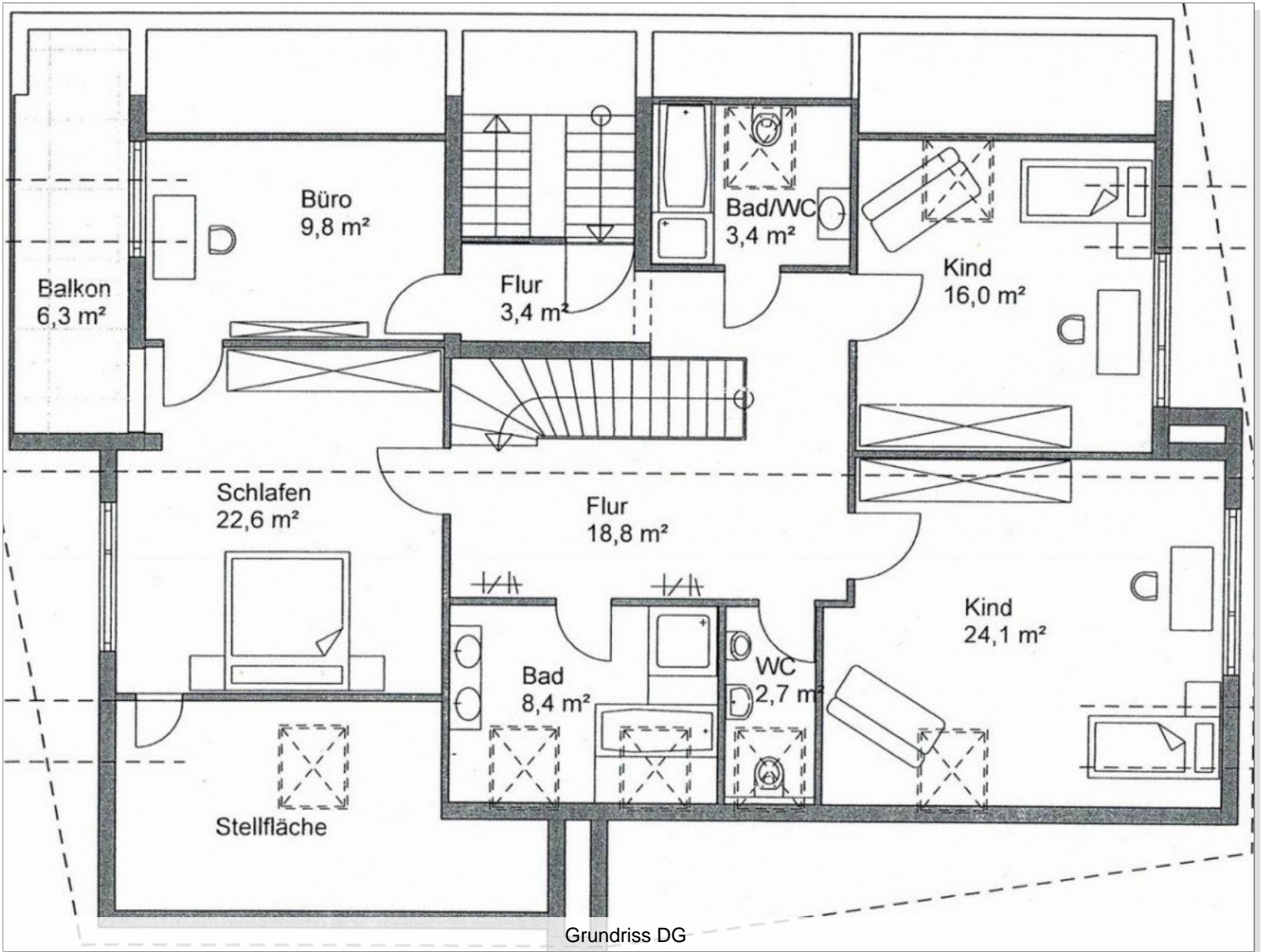
- > 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: FI442-1



# Eckdaten

- > Haus
- > Stuttgart
- > 5 Zimmer

- > 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: FI442-1



Grundriss DG

# Eckdaten

- > Haus
- > Stuttgart
- > 5 Zimmer

- > 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: FI442-1

