

Exposé 1-Zimmer-Appartement, 32 qm Wagrainstraße 59, 72793 Stuttgart-Hofen

1. Hauptkriterien

1.1. Wohnraum	32qm
1.2. Etage	1 von 3
1.3. Balkon	ja
1.4. Wohn-/Schlafzimmer	1
1.5. Badezimmer	1
1.6. Einbauküche	ja
1.7. Kellerräume	2
1.8. Anzahl Stellplatz	1
1.9. Bezugsfrei ab	1.11.2023
1.10. Internet	Kabel
1.11. Hausmeisterservice	ja

2. Kosten

2.1. Kaufpreis	158.000 €, inklusive Kfz-Stellplatz
2.2. Hausgeld	ca. 130,00 € (1 Personen-Haushalt)
2.3. Provision für Käufer	keine Provision, aktuell Privatverkauf

3. Beschreibung

3.1. Ausstattung

- 3.1.1. Teilmöbliert
- 3.1.2. Parkett
- 3.1.3. Vollunterkellert

3.2. Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Anlieger-Einbahnstraße im nordwestlichen Stadtteil Stuttgart-Hofen, eingebettet zwischen Weinbergen, Felder und Wäldern. Ein beschaulicher Wohnort mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule und Ärzten. Der Max-Eyth-See und angrenzend der Neckar sind ca. 300 m entfernt und bieten vielerlei Freizeit- und Entspannungsmöglichkeiten. Geradezu ideal ist die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Die Haltestelle Max-Eyth-See ist in ca. 3min erreichbar. Mit der neuen U12 ist der Stuttgarter Hauptbahnhof direkt in ca. 20min erreichbar, mit der U14 dauert es ein wenig länger. Und auch mit dem Fahrrad ist die Innenstadt quer durch Parkanlagen in wenigen Minuten erreichbar.

3.3. Bausubstanz und Energieausweis

3.3.1. Baujahr	1972
3.3.2. Letzte Modernisierung	2019
3.3.3. Heizungsart	Zentralheizung, Gas
3.3.4. Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
3.3.5. Energieausweis	liegt vor
3.3.6. Endenergieverbrauch	111,20 kwh/(qm-a)
3.3.7. Energieeffizienzklasse	D

Exposé 1-Zimmer-Appartement, 32 qm Wagrainstraße 59, 72793 Stuttgart-Hofen

3.4. Objektbeschreibung

Das gut geschnittene 1-Zimmer-Appartement befindet sich im 1. Stock (nur halbes Stockwerk ab der Haustüre) eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses in guter und sehr ruhiger Lage in Stuttgart-Hofen. Der Eingangsbereich mit einer praktischen Diele führt ins Tageslichtbad mit Badewanne, Toilette, Waschbecken und Spiegelschrank. Rechter Hand führt eine weitere Tür ins Wohn-/Schlafzimmer in dem sich ein ausklappbarer Bettschrank und ein deckenhoher, viertüriger Kleiderschrank befindet.

Eine offene, zweckmäßig eingerichteter Küche inklusive Spüle, 2 Plattenherd-Cerankochfelder, Kühl-/Gefrierschrank, Geschirrspülmaschine, Ober- und Unterschränke und einem Stehtisch mit Barhockern gehört ebenfalls zur Wohnung.

Den großen Balkon erreicht man über eine große Balkontür. Ein zusätzliches großes Fenster bringt viel Licht in die Wohnung. Zusätzlich gehören noch 2 separate Kellerräume und ein Kfz-Stellplatz in Sichtweite zur Wohnung. Darüber hinaus sind im Haus noch weitere Gemeinschaftsräume wie der Wasch- und Trockenraum, sowie ein Fahrradraum nutzbar.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem sehr guten Zustand. Der Außenbereich ist liebevoll gepflegt, die Fassade wurde 2014 komplett renoviert und isoliert, 2015 wurde ein komplett neues Bad eingerichtet, mit weißen Fliesen, Badewanne, Toilette, Waschbecken und Spiegelschrank. 2019 wurden alle Fenster inklusive Terrassentür erneuert. Die Wohnung kann somit ohne Renovierungsstau sofort bezogen werden.

Aufgrund der Größe eignet sich die Wohnung idealerweise für Singles oder auch Wochenendpendler.

Exposé 1-Zimmer-Appartement, 32 qm Wagrainstraße 59, 72793 Stuttgart-Hofen

4. Fotos

Das abgebildete Sofa gehört nicht zum Angebot.



Exposé 1-Zimmer-Appartement, 32 qm Wagrainstraße 59, 72793 Stuttgart-Hofen



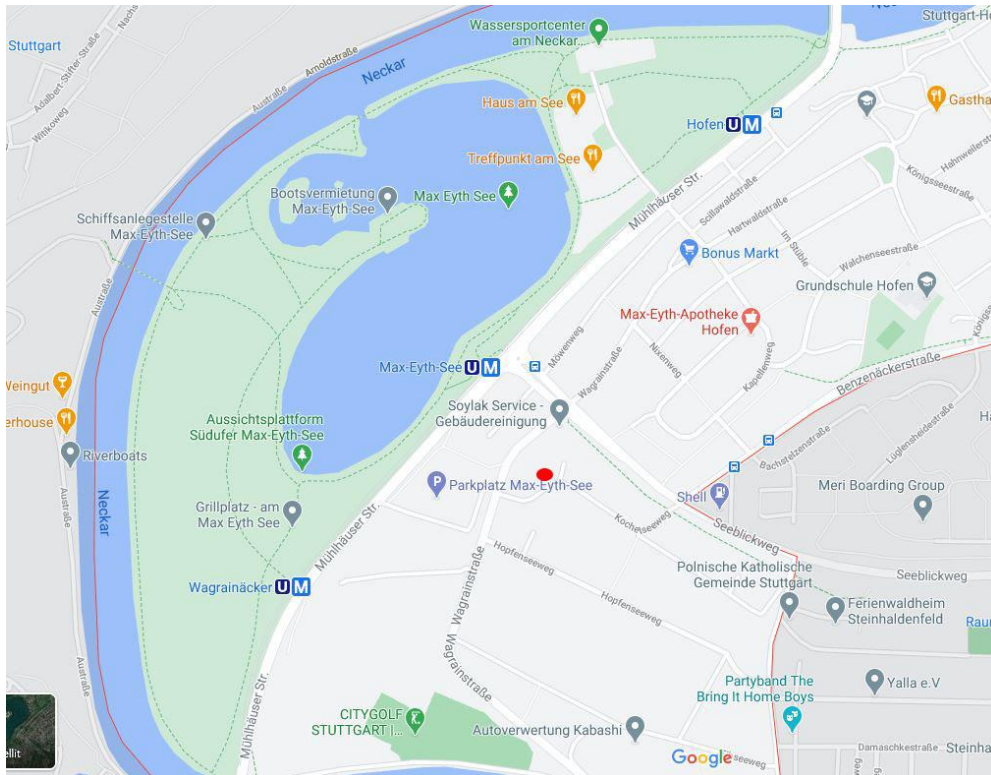
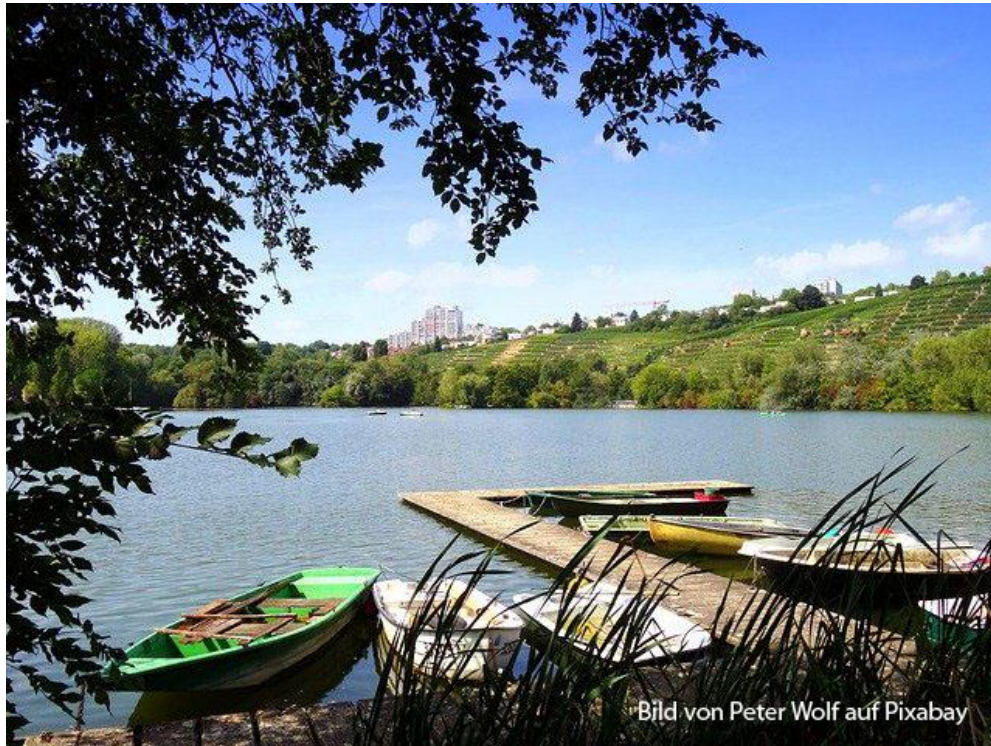
Exposé 1-Zimmer-Appartement, 32 qm
Wagrainstraße 59, 72793 Stuttgart-Hofen



Exposé 1-Zimmer-Appartement, 32 qm Wagrainstraße 59, 72793 Stuttgart-Hofen



Exposé 1-Zimmer-Appartement, 32 qm Wagrainstraße 59, 72793 Stuttgart-Hofen



Exposé 1-Zimmer-Appartement, 32 qm Wagrainstraße 59, 72793 Stuttgart-Hofen

5. Grundriss

