



Exposé

Eigentums- wohnung in Stuttgart-West

Zwei starke Partner. Ein Ziel. Ihre Zufriedenheit.

Ihre Ansprechpartner rund um Immobilien.



**„Drei Säulen auf einem
soliden Fundament für
Ihr Dach über dem Kopf.“**

Sven Hartmann



**„Respekt und Seriosität
sind nur zwei von vielen
meiner Prinzipien.“**

Michael Krämer



Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

herzlichen Willkommen bei Sven Hartmann Immobilien, Ihrem Immobilienexperten in und um Stuttgart.

Auf den folgenden Seiten möchte ich Ihnen einen umfangreichen Einblick in eines unserer Objekte geben.

Da mir eine kompetente und seriöse Kundenbetreuung ein wichtiges Anliegen ist, habe ich schon zu Beginn meiner Tätigkeit einen verlässlichen Partner mit hervorragender Marktkenntnis und weitreichendem Wissen gesucht.

Michael Krämer Immobilien unterstützt mich mit seiner jahrzehntelangen Erfahrung in vielen Angelegenheiten und unsere erfolgreiche Zusammenarbeit spiegelt sich mittlerweile in einer Vielzahl von Gemeinschaftsgeschäften wider.

Wir betreuen Sie auf Augenhöhe – individuell und transparent.

Getreu meiner drei Leitplanken: **Ehrlich. Loyal. Transparent.**

Lassen Sie sich von unserer Arbeit und vor allem von diesem tollen Objekt überzeugen.

Mit den besten Grüßen,

Ihr Sven Hartmann

3,5 - Zimmer Eigentumswohnung



Stuttgart-West
70176 Stuttgart



Lage- beschreibung

Das Objekt.

- beliebte Wohnlage im Herzen des Stuttgarter Westens
- kurze Wege zu Naherholungsgebieten und in die Innenstadt
- sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in der direkten Umgebung
- gepflegtes und ordentliches Mehrfamilienhaus

Die Lage.

Das ehemalige Beamtenhaus befindet sich in einem der fünf Innenstadtbezirke. Der Stadtbezirk Stuttgart-West besticht durch seine kleinen Cafés, Restaurants und die eigene Infrastruktur mit Einzelhandelsgeschäften aus den verschiedensten Bereichen.

Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der Nähe vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann innerhalb der umliegenden und gut erreichbaren Stadteile - vor allem Stuttgart-Mitte - gedeckt werden.

Bitte beachten Sie: Die Wohnung wird derzeit umfangreich saniert. Die Visualisierungen stellen den möglichen Zustand nach Abschluss der Maßnahmen dar.



Essbereich

Objekt- beschreibung

Die Ausstattung.

Die 3,5-Zimmer Eigentumswohnung überzeugt mit einer durchdachten Aufteilung und einem angenehmen Raumgefühl. Modernste Materialien aus Stein und Holz sorgen für ein hochwertiges Ambiente und sorgen zudem für einen Wohnkomfort im gehobenen Standard. Aufgrund des hohen Modernisierungsgrads ist ein direktes Einziehen und Wohlfühlen möglich.

Nachfolgend die Highlights auf einen Blick.

Die Highlights der Immobilie auf einen Blick:

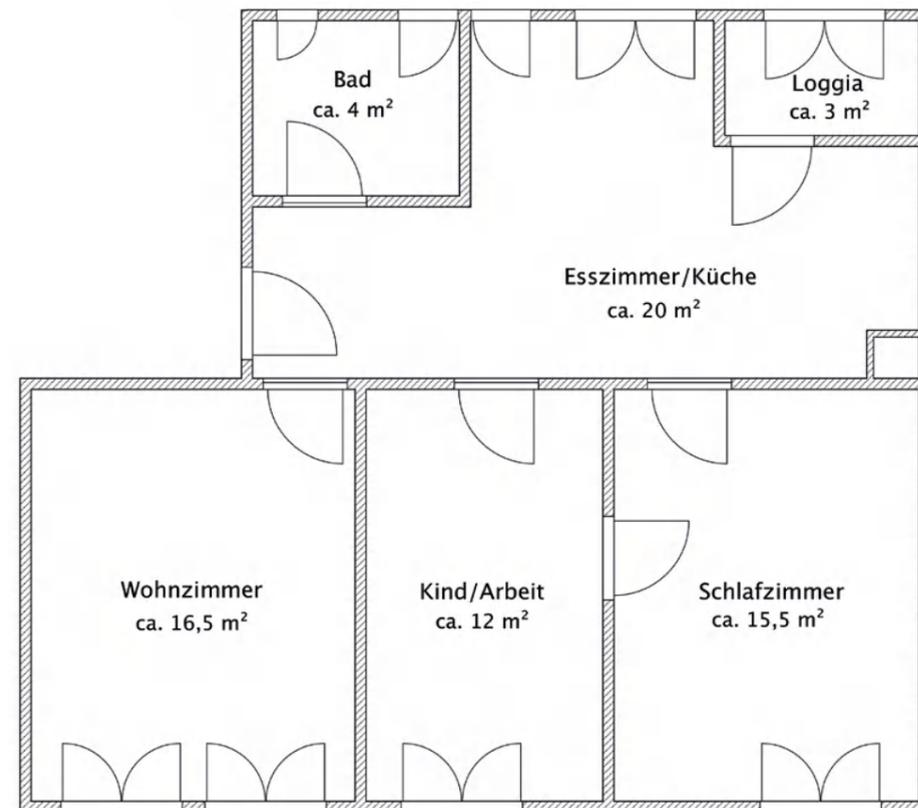
- 3,5-Zimmer Wohnung
- ca. 70 m² Wohnfläche
- ca. 5 m² exklusiver Raum im Dachgeschoss (Büroarbeitsplatz)
- zwei Kellerräume mit viel Stauraum
- viele Fenster für eine natürliche Belichtung
- Süd-West Loggia mit Blick in den Innenhof
- Fußbodenheizung inkl. neuer Gas-Etagenheizung
- elektrische Rolläden an den Hauptwohnräumen
- Stellplatz nach Rücksprache mit Hausverwaltung möglich
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte nach Vereinbarung möglich

Der Grundriss

Die Wohnung.

In der Wohnung befinden sich neben drei gut geschnittenen Räumen ein modernes Badezimmer mit Handwaschbecken, WC und Dusche, ein großzügiger Essbereich mit offener Küche sowie eine abgetrennte Loggia zur individuellen Verwendung.

Durch die Vielzahl an Fenstern verfügt jeder Raum über eine natürliche Belichtung und Besonnung. Der räumlich und gestalterisch abgetrennte Flur und Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe und empfängt Sie in Ihrer neuen Wohlfühloase.



Bitte beachten:
Hierbei handelt es sich um eine nicht maßstabliche Skizze!

3D Grundriss



Impressionen



Wohnzimmer



Arbeits-/Kinderzimmer

Impressionen



Schlafzimmer



Küche und Zugang zur Loggia/Abstellraum

Impressionen

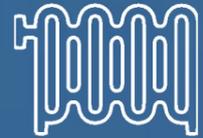


Tageslicht-Bad



Badezimmer

Aktuelle Sanierungsmaßnahmen



Fußbodenheizung -
inkl. neuer Gas-Etagen-
heizung (2022/2023)



Elektrik -
Modernisierung der ge-
samten Elektrik und EDV-
Verkabelung (2022/2023)



Wasserleitungen -
Modernisierung
2022/2023



Neues Badezimmer -
mit hochwertiger
Ausstattung (2022/2023)



Innentüren-
Modernisierung
2022/2023



Dachraum -
Modernisierung 2022/23
(Home Office Arbeitsplatz
inkl. EDV Anschlüsse)



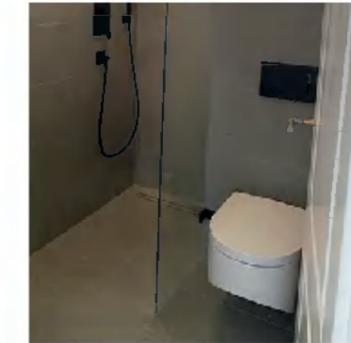
Fensterelemente -
Modernisierung
2022/2023



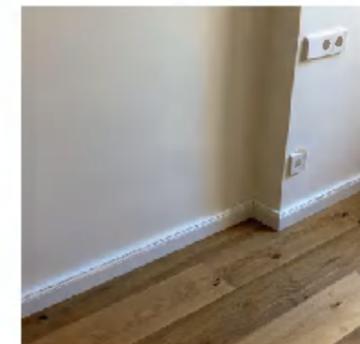
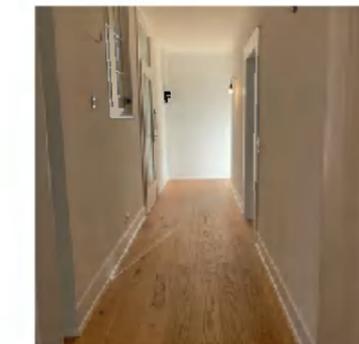
Wände und Böden -
Modernisierung 2022/23

Wohnungsausstattung am Beispiel eines Referenzobjekts

Badezimmer



Fußböden



Die Details auf einen Blick

Adresse	Stuttgart-West, 70176 Stuttgart
Art	Eigentumswohnung
Baujahr	1949
Bauweise	Massivbauweise
Energieträger	Gas/Strom
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Wohnfläche	ca. 70,00 m ²
Nutzfläche	ca. 15,00 m ² (Dach- und Kellerräume)
Modernisierungen	siehe aktuelle Sanierungsmaßnahmen
verfügbar ab	ca. Februar 2023
Kaufpreis	449.000 € zzgl. 2,98 % Maklerprovision

Zimmer	3,5-Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Essbereich mit offener Küche, Loggia/Abstellraum, Badezimmer), Dachraum (Büroarbeitsplatz)
Fenster	Kunststoff, isolierverglast
Küche	Einbauküche nach Vereinbarung
Bäder	Handwaschbecken, hängendes WC und großzügige Dusche
Boden	Echtholz-Parkett, Fliesen
Loggia	Süd-West Ausrichtung
Heizung	Fußbodenheizung inkl. neuer Gas-Etagenheizung
Stellplatz	Stellplätze im Innenhof auf Anfrage
Keller	zwei Kellerräume im UG

Außenansicht



Kaufpreis und Übernahme

Kaufpreis: 449.000 €

zzgl. Maklerprovision: 2,98 % (inkl. MwSt.)

Übernahme: Nach Vereinbarung

Ihr Kontakt



*„Drei Säulen auf einem
soliden Fundament für
Ihr Dach über dem Kopf.“*

Ihr Sven Hartmann

Sven Hartmann
Immobilienmakler

Leitzstraße 45
70469 Stuttgart

Telefon: 0711 / 230 558 43
Mobil: 0162 / 5 6666 86

- www.svenhartmann.immobilien
- sh@svenhartmann.immobilien
- [svenhartmann.immobilien](https://www.instagram.com/svenhartmann.immobilien)

Melden Sie sich, jederzeit!

Haftung und rechtliche Hinweise



Da wir uns bei allen Angaben auf die Informationen Dritter stützen müssen, können wir keine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit zu überprüfen.

Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf und -vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Sollte das von uns nachgewiesene Objekt Ihnen bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.

Der Maklervertrag mit Sven Hartmann Immobilien kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Maklervertrages und/oder der gezielten Objektanfrage und der anschließenden Übersendung des Objekt-Exposés. Die Höhe der Provision richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklerprovision. Die Provision beträgt für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 2,98 % auf den Kaufpreis inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer und ist spätestens bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Ehrlich. Loyal. Transparent.