

Traumhafte 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Dachloggia und Tiefgaragenstellplatz in bester Wohnlage!

70619 Stuttgart, Maisonettewohnung zum Kauf

Objekt ID: 2024-6297



Wohnfläche ca.: **57,40 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **298.000 EUR**



Traumhafte 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Dachloggia und Tiefgaragenstellplatz in bester Wohnlage!

Objekt ID	2024-6297
Objekttypen	Maisonettewohnung, Wohnung
Adresse	(Lederberg) 70619 Stuttgart Baden-Württemberg
Etage	2
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	57,40 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2004
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	kurzfristig
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Süd, Balkon/Terrasse Südost, Dusche, Fahrradraum, Garage, Kabel-/Sat-TV, Keller, Tageslichtbad, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	2,38 % inkl. 19 % MwSt. 2,38 % Käufer-Provision inkl. 19 % MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis. Verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen (§ 656 c BGB).
Hausgeld	220 EUR



Kaufpreis

298.000 EUR



Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese außergewöhnliche 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das 1. und 2. Dachgeschoss eines charmanten Mehrfamilienhauses mit nur 6 Parteien in bester Wohnlage von Stuttgart-Lederberg. Der moderne Wohnkomplex wurde 2004 in energieeffizienter Niedrigenergiebauweise errichtet und präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand. Hier erwartet Sie eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnahem Wohnumfeld. Die exzellente Lage vereint Ruhe, Natur und die Vorzüge des städtischen Lebens.

Wohnkonzept und Aufteilung:

Der moderne Grundriss schafft eine einladende Atmosphäre und garantiert durch seine tiefen Fensterflächen optimale Lichtverhältnisse. Die offene Gestaltung verleiht der Wohnung ein zeitgemäßes Ambiente. Die Gesamtwohnfläche von 57,4 m² verteilt sich auf zwei Wohnebenen.

Untere Wohnebene (1. Dachgeschoss):

Hier befindet sich der Wohnungseingang. Treten Sie ein und lassen Sie sich vom offenen Grundriss begeistern. Ein einladender Flurbereich führt Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch seinen Charme und seine Helligkeit besticht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Dachloggia, die mit einem traumhaften Ausblick ins Grüne sowie auf das Neckartal und die umliegenden Weinberge punktet. Die abgeschlossene Küche mit einer praktischen Schiebetür sowie das voll ausgestattete Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche, WC und Handwaschbecken komplettieren diese Ebene.

Obere Wohnebene (2. Dachgeschoss):

Über die elegante Treppe im Wohnbereich erreichen Sie die obere Wohnebene. Oben angekommen, befindet sich ein funktionaler Flurbereich, welcher sich hervorragend zur Einrichtung eines Arbeitsbereichs eignet. Auf dieser Etage befindet sich auch das gemütliche Schlafzimmer und eine abschließbare Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum bietet

Dachloggia mit Panoramablick:

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist zweifellos die großzügige Dachloggia. Hier genießen Sie nicht nur frische Luft und entspannte Stunden im Freien, sondern auch einen atemberaubenden Ausblick ins Grüne, auf das Neckartal und die umliegenden Weinberge.

Tiefgaragenstellplatz inklusive:

Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz, welcher im Kaufpreis bereits inbegriffen ist. Dieser ist bequem und trockenen Fußes über das Haus zu erreichen.

Extras für die Bewohner:

Ein Hausmeisterservice kümmert sich um die Kehrwoche, den Winterdienst sowie die Pflege der Außenanlagen. Neben dem eigenen Kellerraum im Untergeschoss steht den Bewohnern eine gemeinschaftliche Waschküche sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum zur Verfügung.

Beste Wohnlage in Stuttgart-Lederberg:

Dieses Juwel befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Stuttgarts. Stuttgart-Lederberg bietet nicht nur eine ruhige Umgebung, sondern ist auch verkehrstechnisch gut angebunden. Die Nähe zu renommierten Unternehmen entlang der Neckarschiene, darunter Daimler und Kodak, macht diesen Standort besonders attraktiv.



Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten:

Die Einkaufsmöglichkeiten von Stuttgart-Hedelfingen sowie Stuttgart-Heumaden sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, sodass Sie alle Besorgungen bequem erledigen können. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ebenso gegeben, was die Erreichbarkeit des Stadtzentrums erleichtert.

Diese Maisonette-Wohnung bietet Ihnen die perfekte Symbiose aus urbanem Komfort und idylischem Wohnen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorstellen zu dürfen!

Ausstattung

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch eine sehr gute Ausstattung:

- effiziente Gas-Zentral-Heizung: zentrale, vollautomatische NT-Heizungsanlage mit Marken-Gasheizkessel und zentraler Warmwasseraufbereitung
- Küche: mit großem Dachflächenfenster und modernen Boden- und Wandfliesen – Küche ohne EBK – hier haben Sie die Möglichkeit eine neue Küche nach Ihren Vorstellungen einzubringen.
- Keller: Hier finden Sie zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.
- Waschmaschinenanschluss: Sowohl in der Wohnung als auch in der gemeinschaftlichen Waschküche vorhanden.
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum: Sichere Aufbewahrungsmöglichkeiten für Ihre Fahrräder.
- doppelverglaste Holzfenster: Diese sorgen nicht nur für optimalen Schallschutz, sondern auch für eine gute Energieeffizienz.
- Rollläden und Außenrollos: Steuern Sie die Lichtverhältnisse in allen Räumen ganz bequem nach Ihren Wünschen.
- voll ausgestattetes Badezimmer: Genießen Sie den Komfort und das Tageslicht in Ihrem Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Handwaschbecken.
- Große Fensterfront im Wohnzimmer: bodentiefe Fensterfront mit Zugang auf die Dachloggia mit atemberaubender Aussicht
- einheitliche Teppichböden: Diese schaffen in allen Wohn- und Schlafräumen eine warme und einladende Atmosphäre.
- einheitliche Fliesen in Küche und Bad: Leicht zu reinigen und äußerst pflegeleicht.
- Tiefgaragenstellplatz: Ihr Auto ist sicher und bequem in der hauseigenen Tiefgarage untergebracht.
- Hausmeisterservice: Das Rundum-sorglos-Paket.

Sonstiges

Die Wohnung ist frei von Mietverhältnissen und kann sofort bezogen oder vermietet werden.

Angefangen von der bestechenden, ruhigen und sonnigen Wohnlage mit Blick ins Grüne, über das gehobene Wohnumfeld, bis hin zur gepflegten Ausstattung, besticht die Wohnung durch einen tollen Grundriss. Aufgrund des Zuschnittes, der Wohnungsgröße sowie der besonderen Wohnlage, stellt die angebotene Wohnung, neben dem perfekten Eigenheim, auch ein interessantes Anlageobjekt dar.

Der Erwerb einer Wohnung in einem der begehrtesten Stuttgarter Wohnlagen ist in jedem Fall ein lohnendes Investment. Aufgrund der Seltenheit der in dieser Lage zum Verkauf stehenden Immobilien, bietet diese Wohnung hohe Wertbeständigkeit.

Vereinbaren Sie einen individuellen und unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns, um sich vor Ort einen eigenen Eindruck von dieser besonderen Immobilie zu verschaffen.



Profitieren Sie von unserem unabhängigen und ausgedehnten Handwerkernetzwerk. Gerne vermitteln wir Ihnen Angebote zu allen Gewerken und Sanierungsmaßnahmen aus einer Hand, welche in individueller Absprache auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten werden.

Trotz sorgfältiger Prüfung der im Exposé gemachten Angaben, können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Haftung übernehmen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Sehr gerne verkaufen oder vermieten wir auch Ihre Immobilie. Bei Fragen hierzu sprechen Sie uns an.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	24.07.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2004
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	54,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	B



Lage

Lederberg ist eine kleine, gepflegte "Häuslesiedlung" mitten im Grünen und einer herrlichen Aussicht. Der Stadtteil Lederberg liegt rund sechs Kilometer südöstlich der Stuttgarter Innenstadt und gehört mit den Stadtteilen Hedelfingen und Rohracker zum Stadtbezirk Hedelfingen, ist von diesen jedoch durch seine Höhenlage getrennt. Mit dem im Südwesten anschließenden Heumaden sowie dem wiederum im Westen Heumadens gelegenen Riedenberg und Sillenbuch bildet Lederberg eine zusammenhängende Siedlung über der Stadt.

Durch Hedelfingen führt die Uferstraße (B 10), die von Lederberg aus mit der Landstraße L 1198 angefahren und über welche die Stuttgarter Innenstadt oder Esslingen am Neckar unkompliziert erreicht werden kann.

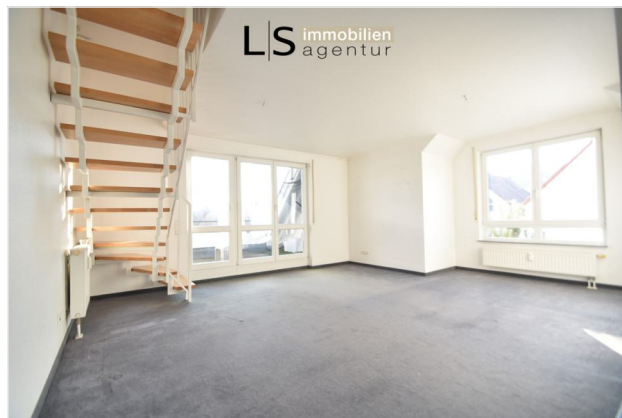
Mit der Buslinie 65 (Obertürkheim - Hedelfingen - Heumaden - Riedenberg - Birkach - Plieningen) und drei Haltestellen ist Lederberg hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Sie dient als Zubringer nach Heumaden und Hedelfingen bzw. Obertürkheim. Das benachbarte Heumaden verfügt mit der U 7 und der U 15 über einen Stadtbahnanschluss in die Stuttgarter Innenstadt sowie mit der U 8 nach Vaihingen. In Hedelfingen verkehrt zusätzlich die U 9 (Hedelfingen - Raitelsberg - Hauptbahnhof - Vogelsang (- Botnang)).

In Stuttgart-Lederberg überwiegen gute bis sehr gute Wohnlagen. Aus diesem Grund ist Lederberg für Käufer einer Bestandswohnung als Anlageimmobilie sehr attraktiv, da gute Mietrenditen erzielt werden können.





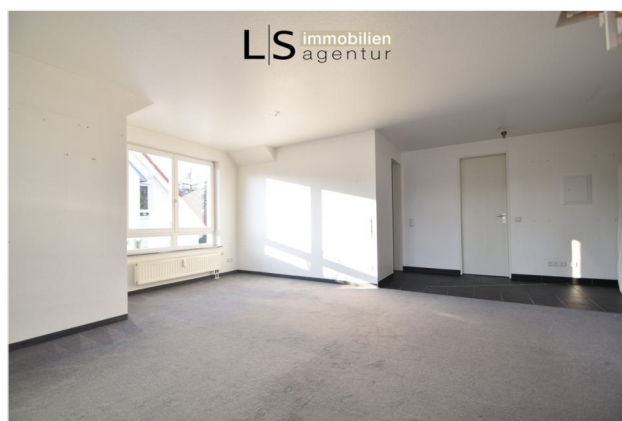
Außenansicht



Wohn- / Essbereich



Wohn- / Essbereich



Wohn- / Essbereich

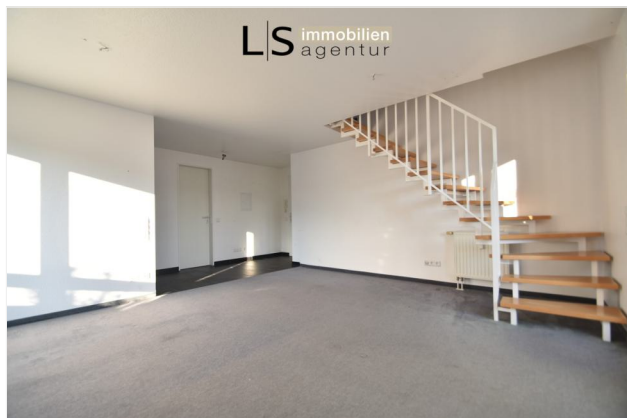


Loggia



Loggia Aussicht





Wohn- / Essbereich



Eingangsbereich



Badezimmer



Badezimmer

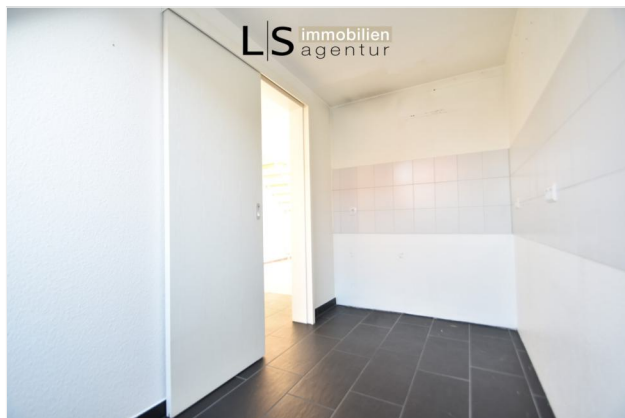


Badezimmer

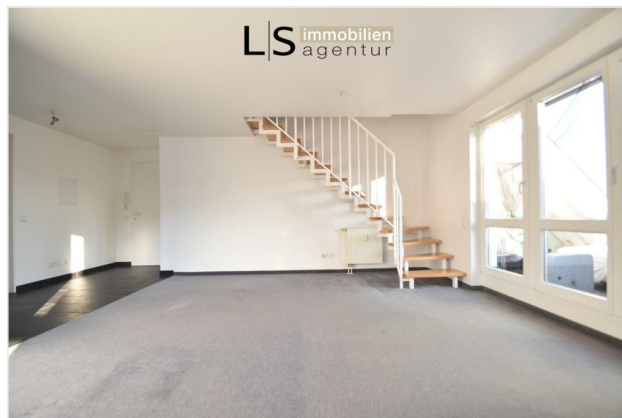


Küche





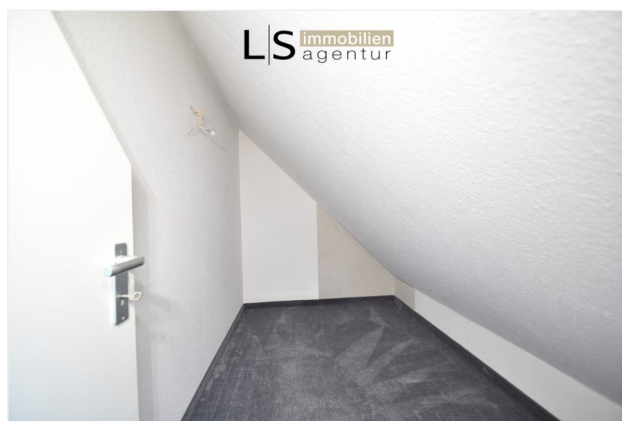
Küche



Wohn- / Essbereich



Oberer Flurbereich



Abstellraum

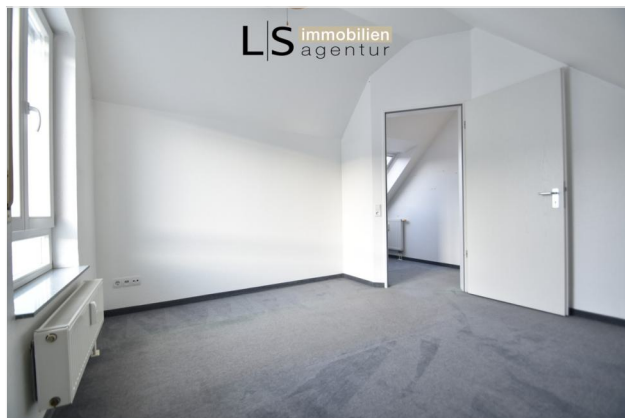


Schlafzimmer

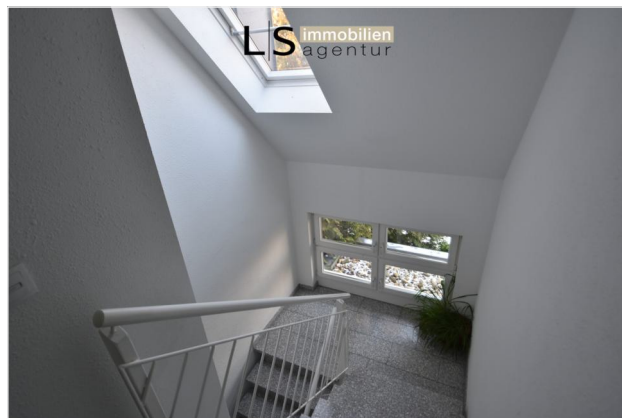


Schlafzimmer

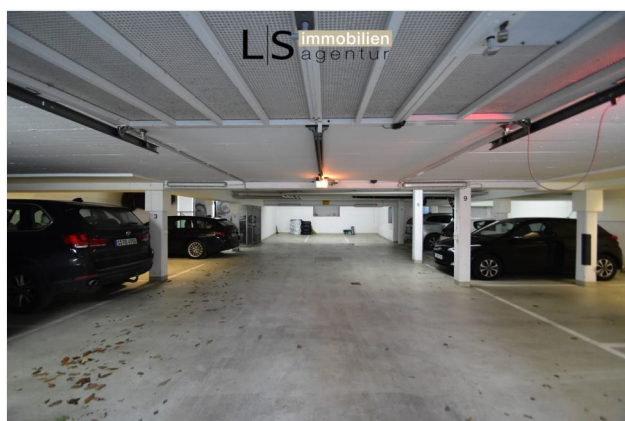




Schlafzimmer



Hausflur



Tiefgarage



Zugang

