



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# Modernisierte und top gepflegte Eigentumswohnung in ruhiger Wohnlage von Stuttgart-Neugereut



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KST_583	<b>Datum:</b>	04.07.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Ort:</b>	70378 Stuttgart / Neugereut	<b>Wohnfläche:</b>	82,87 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	2	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,5
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	349.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	316,49 €
<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2029-12-17
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1976
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befuerung:</b>	Fernwärme
<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	104.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Dennis Blauss	<b>Name:</b>	Dennis Blauss
<b>Straße:</b>	Hauptstätter Straße 124	<b>Ort:</b>	70178 Stuttgart
<b>Telefon:</b>	+49 711 341 725 70	<b>Faxnummer:</b>	+49 711 341 725 75
<b>E-Mail:</b>	stuttgart@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-stuttgart.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1976 kommt diese 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung zum Verkauf. Die Einheit wurde zwischen den Jahren 2015 und 2023 umfangreich modernisiert und präsentiert sich daher sehr ansprechend und top gepflegt. Die Wohnung wird derzeit noch von einer Mieterin bewohnt, kann jedoch voraussichtlich im Spätsommer ohne notwendige Renovierungsmaßnahmen bezogen werden.

Praktisch geschnitten verteilen sich die rund 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf den großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Süd-West-Balkon, eine offene Küche, ein Badezimmer mit Wanne und einen geräumigen Dielenbereich sowie zwei ideal geschnittene Schlafzimmer.

Die großflächige Fensterfront im lichterfüllten Wohn- und Essbereich zum Balkon hin sorgt für helles Wohnen! Von hieraus haben Sie direkten Zugang auf den charmanten, überdachten Balkon mit Blick auf die Grünanlagen.

Angrenzend an den offen gestalteten Wohn- und Essbereich befindet sich die stilvolle Küche. Die zeitlose und gut erhaltene Einbauküche samt neuer Elektrogeräte ist im Preis bereits inklusive.

Der Garderobebereich ist großzügig gehalten und bietet ausreichend Stauraum. Hier erschließt sich zum einen der Wohn-/ Essbereich, zum anderen erreichen Sie über den Flur alle weiteren Räumlichkeiten.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Duschwanne ausgestattet und wurde im Jahr 2021 ansprechend modernisiert. Das WC und der Waschmaschinenanschluss befinden sich praktisch versteckt hinter einer Nische. Zeitlos und wandhoch in weiß gefliest, finden Sie hier ein Badezimmer vor, welches mit Sicherheit Ihren Geschmack trifft.

Die beiden Schlafräume sind angenehm geschnitten. Neben einem geräumigen Hauptschlafzimmer können Sie sich hier nach Ihren Wünschen und je nach Bedarf ein Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer einrichten.

Der Wohn- und Essbereich, Flur sowie das Hauptschlafzimmer sind mit einem hochwertigen Stäbchenparkett ausgestattet, welches im Jahr 2021 abgeschliffen und neu versiegelt wurde. Ebenfalls wurden in diesem Jahr die Wände neu verspachtelt und gestrichen. Darüber hinaus wurden 2015 in allen Räumen doppelverglaste Kunststoff-Fenster mit Wärmeschutzverglasung verbaut.

Das Mehrparteienhaus wird überwiegend von Eigentümern bewohnt und wird entsprechend gepflegt. Auf ein ansprechendes Erscheinungsbild legt die Gemeinschaft großen Wert. Ein Hausmeisterservice kümmert sich zuverlässig um die Wohnanlage.

Komplettiert wird dieses äußerst reizvolle Objekt durch ein abschließbares Kellerabteil und ein Trockenraum im Untergeschoss zur gemeinschaftlichen Nutzung. Des Weiteren steht ein Außenstellplatz auf einem in der direkten Nachbarschaft für die Anwohner der Anlage gelegenen Parkplatz zur Verfügung.

Das monatliche Hausgeld liegt derzeit bei rund EUR 316,--. Zum Stand 31.12.2022 beläuft sich die Instandhaltungsrücklage der WEG auf rund EUR 935.000,--. Der Anteil der Wohneinheit liegt dabei bei ca. EUR 6.400,--.

Résumé: Modernisierte und top gepflegte Eigentumswohnung in ruhiger Wohnlage von Stuttgart-Neugereut!

## Lage:

---

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage von Stuttgart-Neugereut. Der zwischen Hofen und Steinhaldenfeld gelegene Stadtteil bietet den Bewohnern alles, was das Herz begehrt. Dank der hervorragenden Infrastruktur, des naturnahen Wohnens und der zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, erfährt Stuttgart-Neugereut eine stetig wachsende Beliebtheit.

Geschäfte für den täglichen Bedarf, Kindergärten und Schulen, Ärzte sowie Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz finden Sie in unmittelbarer Nachbarschaft.

In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß das beliebte Einkaufszentrum "Neugereut". Zum nahe gelegenen Max-Eyth-See mit seinem beliebten Naherholungsgebiet sind es ebenfalls nur etwa 20 Gehminuten oder eine kurze Fahrt mit dem Rad. Der Neckar sowie der Max-Eyth-See laden zu unzähligen Aktivitäten im Freien ein.

Auch dank der gut erreichbaren Stadtbahn und Busverbindung sind Sie bequem und staufrei unterwegs. Die Haltestelle "Neugereut" erreichen Sie in nur wenigen Minuten zu Fuß. Mit der Stadtbahn gelangen Sie somit in schnell in die Stuttgarter Innenstadt. Zudem besteht eine optimale Anbindung an die Bundesstraße B10, B14 sowie B27.

## Sonstiges:

---

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Unser Provisionsanspruch in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer besteht und wird fällig, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit bezüglich des von uns benannten Objektes ein Vertrag geschlossen bzw. beurkundet worden ist. Eine Mitursächlichkeit unserer Tätigkeit ist ausreichend. Es wird zugesichert, dass mit dem Verkäufer ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen wurde.

Der Provisionsberechnung wird stets der gesamte Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden zugrundegelegt. Eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Vertragspartner darf nur

mit unserer Zustimmung erfolgen. Von direkten Verhandlungen und deren Inhalt sind wir unaufgefordert zu unterrichten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit.

KENSINGTON Stuttgart ist Ihr Partner für den professionellen Verkauf von Immobilien in der Region Stuttgart. Wir suchen ständig Häuser und Wohnungen für qualifizierte Bestandskunden.

Sie denken ebenfalls über einen Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Gerne bewerten wir auch Ihre Immobilie unverbindlich und kostenfrei vorab. Wir von KENSINGTON Stuttgart werden einen Preis für Ihre Immobilie ermitteln, der sich am Markt behaupten wird.

Bei Interesse kontaktieren Sie uns bitte unter 0711-34172570 oder unter [stuttgart@kensington-international.com](mailto:stuttgart@kensington-international.com).

## Bilder

Hausansicht



Hausansicht



Nahegelegener Stellplatz



Nahegelegener Stellplatz

