

TOP
IMMOBILIEN
MAKLER
2018

LUDWIGSBURG

FOCUS

DEUTSCHLANDS
GRÖSSTE MAKLER
BEWERTUNG

IN KOOPERATION MIT
statista

FOCUS-SPEZIAL
02 | 2018



Liebe auf den ersten Blick!

Objekt	4 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnung – Musterexposé
Adresse	70188 Stuttgart
Objektnummer	118006
Wohnfläche	ca. 112 m²
Monatl. Nebenkosten	ca. 337,- EUR (inkl. ca. 137,- EUR Instandhaltungsrücklage)
Baujahr	1930
Bezug	Herbst 2018
Kaufpreis	495.000,- EUR
Ihr Ansprechpartner	Tobias Dziewior Telefon (07141) 92 08 56 Mobil 01628544448 t.dziewior@immo-rienhardt.de





Aussicht



Dachterrasse



1. DG Flur



1. DG Schlafzimmer



1. DG Kinderzimmer



1. DG Kinderzimmer 2



1. DG Badezimmer



1. DG WC



2. DG Wohnen



2. DG Wohnen



2. DG Esszimmer

Lage

Freuen Sie sich auf eine hinreißende und **gemütliche Maisonette-Wohnung** im Stadtteil Ostheim und somit mitten im schönen Stuttgarter Osten. Genießen Sie die exponierte Lage und die Vorteile der kurzen Wege zu den Geschäften des täglichen Bedarfs und in die **Innenstadt** und den- noch mit dem „Klingenbach Park“ und „Klingenbachanlage“ **viel Grün vor der Haustüre** zu haben. Die Umgebung ist geprägt von weiteren Mehrfa- milien- und gepflegten Reihenhäusern.

Infrastruktur

Stuttgart ist mit ihren rund 611.000 Einwoh- nern die Landeshauptstadt Baden-Württem- bergs. Zum Stadtbezirk Stuttgart-Ost gehören die Stadtteile Berg, Gablenberg, Gaisburg und Ostheim sowie Frauenkopf, Stöckach, Uh- landshöhe und Gänsheide. Wer sich im Stutt- garter Osten seine Bleibe sucht, der genießt die günstigen Vorzüge, direkt am herrlichen Schlosspark, an den Mineralbädern und nur einen Katzensprung entfernt vom Stadtkern zu wohnen. Hier lässt es sich angenehm Flanieren und shoppen. Für Gemütlichkeit am Abend und am Wochenende sorgen einige nette Kneipen, Kaffes und Restaurants.

ÖPNV

In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Bushaltestelle „Wunnensteinstraße“. Die Bus- linie 40 benötigt lediglich sieben Minuten bis zum Stuttgarter Hauptbahnhof. Die U-Bahn- Haltestelle „Ostendplatz“ ist ebenfalls in fünf Minuten zu erreichen.

Autobahn

Quer durch die Stuttgarter Innenstadt verlau- fen die Bundesstraßen B 14 und B 27 sowie durch das Stadtgebiet die B 10 und B 295. Bis auf die B14 führen alle zum Pragsattel, dem größten Verkehrsknoten der Stuttgarter In- nenstadt. Die Anschlussstellen der Autobahn

A 8 (Karlsruhe–(S)–Ulm–München) sowie die A 81 (Singen–(S)–Heilbronn–Würzburg) sind ca. 15 km entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten

Hier sind Sie bestens versorgt. Sie erreichen zu Fuß neben einer Vielzahl an Lebensmitte- leinzelhändlern ein weit gefächertes Waren- angebot rund um den Ostendplatz. Hier findet auch jeden Freitag ein Wochenmarkt statt. Am Mittwoch findet auf dem Schmalzmarkt ein weiterer Wochenmarkt statt.

Kindergarten

Neben dem evangelischen Kindergarten „Staibenäcker“ erreicht man auch die Kinder- tagesstätte „St. Josef“ in wenigen Gehminu- ten. Weitere Einrichtungen sind ebenfalls gut zu erreichen.

Grundschule

Im Umkreis von ca. einem Kilometer haben Sie unter anderem die Grund- und Werkreal- schule „Ostheim“ und die Freie Walddorfschu- le „Uhlandshöhe“.

Weiterführende Schulen

In Stuttgart-Ost gibt es drei öffentliche Gym- nasien, zwei private Gymnasien und zwei Realschulen. Alle Schulen sind gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Beschreibung

Haben Sie es auch schon gewusst? Es gibt den Immobilie-Amor. Vielleicht trifft Sie bei dieser äußerst hinreißenden Wohnung auch der langersehnte Pfeil und entfacht in Ihnen eine Liebe der sie nicht widerstehen können.

Wir sind schon gespannt, ob Sie sich vielleicht verlieben werden.

Im ersten **Dachgeschoss** eines sehr gepflegten 7-Familienhauses begrüßt Sie die Wohnung mit einem freundlichen Flur über welchen zwei helle Kinderzimmer, ein schnuckliges Schlafzimmer, ein gepflegtes Tageslichtbad und ein WC zugänglich sind. Super praktisch hierbei sind der geräumige **Einbauschränk mit platzsparenden Schiebetüren** im Flur sowie weiteren Einbauschränken.

Über die **halbgewendelte Treppe** erreichen Sie das Herzstück dieser Wohnung. Spätestens jetzt dürften Sie das besondere Baukribbeln spüren und vielleicht hat auch Amor einen Volltreffer gelandet. Die **bis zum Dachfirst offenen gestalteten Räumlichkeiten** versprühen ein sehr gemütliches und einmaliges Wohngefühl. Im zweiten Dachgeschoss ist das Esszimmer, die Küche sowie das Wohnzimmer untergebracht. Beruhigend ist hierbei die tolle **Weitsicht über die Dächer vom Stuttgarter Osten**. Die wunderschöne, geräumige und nach Westen ausgerichtete **Dachterrasse** mit einer elektrisch betriebenen Markise runden das Liebespaket harmonisch ab. Von Frühjahr bis Herbst ist es das fünfte „Sommerzimmer“ dieser Wohnung mit dem gewissen Flair. Hier kann man es kaum noch erwarten, den Abend auf der Terrasse mit einem Glas Wein und mit Blick auf die Sternwarte romantisch ausklingen zu lassen

Im Untergeschoss befinden sich insgesamt **drei Abstellräume**. Neben den Abstellräumen wird auch die **Einbauküche** mitverkauft und sind im Kaufpreis enthalten. Gemeinschaftlich genutzt wird der Fahrradraum. Die große Kehrwoche und der Winterdienst werden durch einen **Hausmeister-service** durchgeführt. Die kleine Kehrwoche übernehmen die Mitbewohner im Haus.

Beschreibung

Instandhaltungsrücklage

Zum 31.12.2016 beträgt die Instandhaltungsrücklage für die Eigentümergemeinschaft ca. EUR 27.517,--. Auf die Wohnung entfällt ein Anteil von ca. EUR 5.668,--.

Dach

Das Dach ist mit Biberschwanzziegeln eingedeckt. Gedämmt hierbei wurde nur das zweite Dachgeschoss. Das erste Dachgeschoss wurde nicht gedämmt.

Fassade

Im Jahr 2013 wurde der Putz aufbereitet und die Fassade neu gestrichen.

Fenster

Überwiegend sind die zweifachverglasten Fenster und auch Dachflächenfenster mit einem Holz- und Alurahmen ausgeführt. Die Fenster im Badezimmer und WC sind mit einem Kunststoffrahmen ausgestattet. Die Dachflächenfenster verfügen über Innen- und Außenjalousien.

Heizung

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung für das Badezimmer. Das Warmwasser für WC und Küche wird durch einen Elektroboiler aufbereitet. Ebenfalls vorhanden ist ein Gaskachelen, welcher aktuell nicht in Betrieb ist.

Böden

Der Flur sowie in den Wohn- und Schlafräumen ist ein Laminatboden verlegt.

Bad/ Sanitär

Das geflieste Tageslichtbad ist mit Waschbecken und Badewanne ausgestattet. Das WC ist ebenfalls gefliest und verfügt über ein Bidet.

Elektrik

Die Elektrik ist dreiadrig ausgeführt.

Küche

In der Küche ist Laminatboden verlegt. Die Einbauküche wird mitverkauft und ist im Kaufpreis enthalten. Ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss gibt es in der Küche.

TV/ Internet

Kabelanschluss und eine gemeinschaftliche SAT-Anlage ist verfügbar.

Energieausweis

Energiebedarfsausweis

Baujahr: 1930

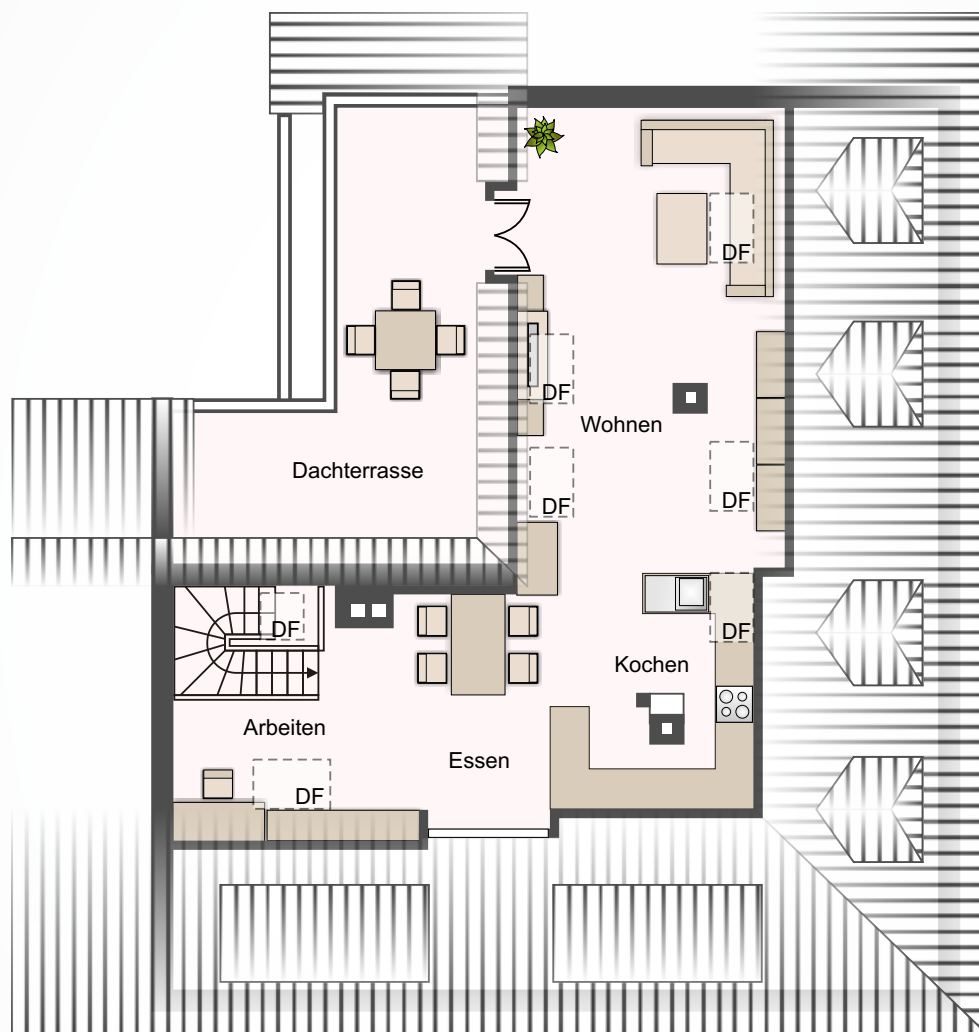
Wesentlicher Energieträger: Erdgas H

Energiebedarf: 170 kWh/(m²a)

Ausstellungsdatum: 04.08.2008

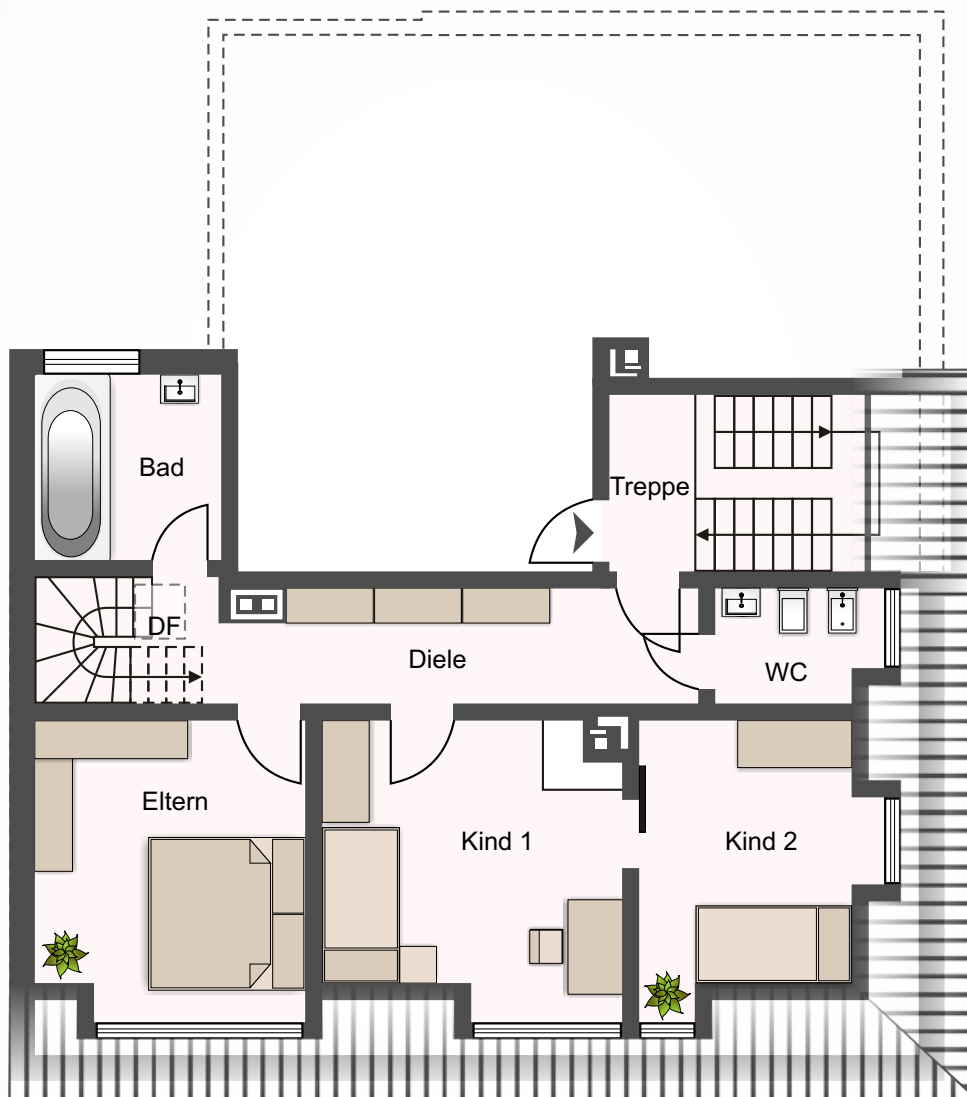
Gültig bis: 03.08.2018

Grundriss



1. DG (nicht maßstabsgerecht)

Grundriss



2. DG (nicht maßstabsgerecht)

Liebe Interessenten, falls dieses Objekt doch nicht genau ihren Vorstellungen entspricht: Vorgemerkte Kaufinteressenten werden vorab über neue Objekte informiert. Legen Sie jetzt ein Suchprofil – Ihre „Riencard“ an! **www.riencard.de**

Jetzt Riencard anlegen!

Das (groß gedruckte) Kleingedruckte

Dieses Angebot ist freibleibend.

Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf uns erteilten Informationen und gründlicher Recherche.

Wir bemühen uns, vollständige und korrekte Angaben zu erhalten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungs-provision in Höhe von

4,76 Prozent (inkl. MwSt.)

aus dem Kaufpreis.

Adresse

Immobilien Rienhardt GmbH
Körnerstraße 15
71634 Ludwigsburg

Kontakt

Telefon (07141) 920856
E-Mail info@immo-rienhardt.de

Geschäftsführer

Tobias Rienhardt

Berufsaufsichtsbehörde

Landratsamt Ludwigsburg
Hindenburgstraße 40
71638 Ludwigsburg

Handelsregister

HRB Ludwigsburg
Handelregisternummer: 201871

Berufskammer

IHK Bezirkskammer Ludwigsburg
Kurfürstenstraße 4
71638 Ludwigsburg

Besuchen Sie unsere Website

<http://www.immo-rienhardt.de>

IMMOBILIEN
Rienhardt

