



70188 Stuttgart-Ost

Neuwertige 3,5-Zimmer-Wohnung im EG mit ruhiger Terrasse und TG-Stellplatz bei Uhlandshöhe/Gänshaide



1.500 €

Kaltmiete

97,34 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Wüstenrot Immobilien / Thomas Sinn & Kollegen

Michael Schmidt

Tel.: 004971312669915

michael.schmidt@wuestenrot-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	97,34 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	29.09.2029
Wertklasse	B
Baujahr (Haus)	2019
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	54.60
Primär-Energieträger	GAS

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.500 €
Warmmiete	1.830 €
Nebenkosten	250 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	250 €
Gesamtbelastung brutto	1.830 €
Kautionszeit	3 Monatsmieten

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------



Zustand

Baujahr	2019
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Dachform

Satteldach ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Parkett
- Fliesen
- Einbauküche
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Waschküche im UG
- Fahrradraum
- Terrasse
- Verglaster Balkon
- Gäste-WC
- Abstellraum in der Wohnung



Beschreibung

Diese neuwertige 3,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 97 m² überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertigem Wohnkomfort und einem eigenen kleinen Gartenanteil mit Terrasse.

Die Immobilie befindet sich in einem erst ca. 7 Jahre alten Gebäude und präsentiert sich entsprechend in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem angrenzenden Gartenbereich – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die separate Wohnküche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verweilen. Die Einbauküche steht zur unentgeltlichen Nutzung zur Verfügung. Reparatur und/oder Ersatz bei defekten Geräten unternimmt der Mieter selbst.

Neben einem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lässt.

Das Raumangebot wird durch ein Badezimmer sowie die insgesamt hochwertige und zeitgemäße Ausstattung abgerundet.

Ein großer Kellerraum im Untergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum. Zudem gehört ein Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung.

Mietkonditionen:

Kaltmiete: 1.500 €

Tiefgaragenstellplatz: 80 €

Nebenkosten: 250 €

Kautions: 3 Monatskaltmieten

Optional: Kostenlose Übernahme Bett

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien (2+1), die modernes Wohnen mit Gartenanteil in guter Umgebung schätzen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in begehrter innerstädtischer Wohnlage im Osten von Stuttgart. Die Haußmannstraße zeichnet sich durch ihre zentrale Lage, die gewachsene urbane Struktur sowie eine attraktive Mischung aus historischen Altbauten und modernen Wohnhäusern aus. Die direkt angrenzenden Wohngebiete Uhlandshöhe und Gänsheide gelten als sehr gute Wohnlagen und sind sehr bevorzugt.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

Stadtbahn- und Bushaltestellen befinden sich in kurzer Entfernung
Schnelle Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof
Gute Erreichbarkeit der Bundesstraßen B10 und B14
Anschluss an die Autobahn A8 und A81 über das überregionale Straßennetz

Damit eignet sich der Standort ideal für Berufspendler und Stadtliebhaber gleichermaßen.



Die Nähe zu verschiedenen Grünanlagen und Aussichtslagen macht die Wohnlage besonders attraktiv. Der Schlossgarten sowie weitere Naherholungsflächen sind schnell erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten. Gleichzeitig profitiert die Lage von den zahlreichen kulturellen und gastronomischen Angeboten der Landeshauptstadt.

Sonstige Angaben

Allgemeines:

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten über unsere Internetseite oder über das Immobilienportal. Danach erhalten Sie von uns eine E-Mail mit Exposé und Selbstauskunftsbogen. Nachdem Sie uns die Selbstauskunft und Anlagen zurückgesendet haben, vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Bitte folgende Unterlagen einreichen:

- Selbstauskunft (Formular erhalten Sie von uns)
- selbst angeforderte Schufa-Auskunft (www.schufa.de)
- 3 aktuelle Verdienstbescheinigungen
- Ausweiskopie

Zur Schlüsselübergabe bitten wir Sie, die Kautions sowie die erste Monatsmiete auf das Konto des Vermieters einzuzahlen.

Ihr Ansprechpartner:

Michael Schmidt
Immobilienbezirksleiter im Team
Immobilienwirt (DIA)
Immobilienmakler (IHK)
Kaufmann (IHK)

Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

E-Mail: Michael.Schmidt@wuestenrot-sinn.de
Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de
www.wuestenrot-immobilien.de/thomas.sinn

























