

## Maisonnette 5 Zimmer, 119 m<sup>2</sup>

Ulmer Straße 362, 70327 Stuttgart Wangen

# Wohnungsexposé Ulmer Straße 362, 70327 Stuttgart Wangen

Moderne 5-Zimmer-Maisonnette Wohnung in zentraler Lage

**Objekttyp:** WG Wohnung

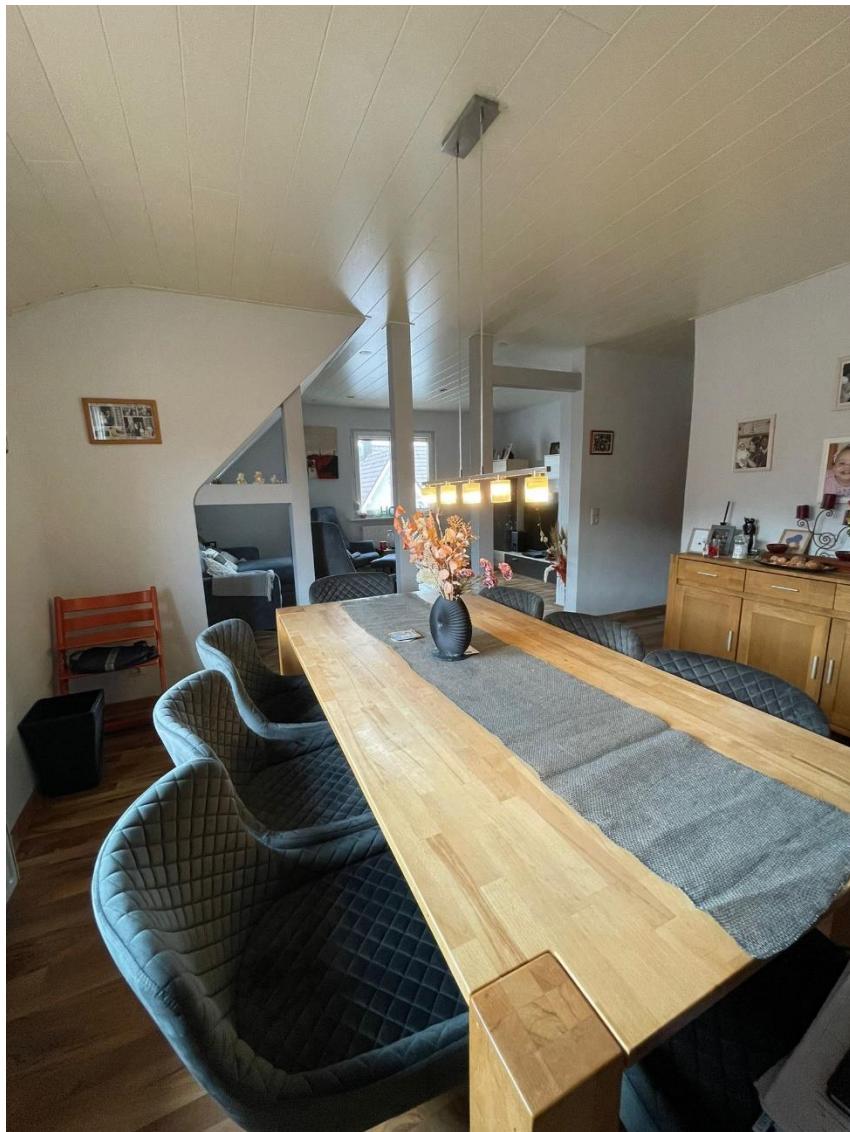
**Adresse:** Ulmer Straße 362, 70327 Stuttgart Wangen

**Wohnfläche:** ca. 119 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 5

**Etage:** 3. OG

**Mietpreis:** 540 - 680€ je nach Schlafzimmer



# Maisonnette 5 Zimmer, 119 m<sup>2</sup>

Ulmer Straße 362, 70327 Stuttgart Wangen

## Inhalt

1	Objektbeschreibung .....	3
2	Grundriss .....	5
3	Ausstattung .....	5
4	Modernisierung .....	6
5	Lagebeschreibung .....	6
6	Sonstiges .....	6

# Maisonnette 5 Zimmer, 119 m<sup>2</sup>

Ulmer Straße 362, 70327 Stuttgart Wangen

## 1 Objektbeschreibung

Diese stilvolle 5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Stuttgart. Die lichtdurchfluteten Räume, die hochwertige Ausstattung und der großen Bühne bieten ein komfortables Wohnambiente.



Der offene Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche lädt zum Verweilen ein.

Drei geräumige Schlafzimmer bieten genügend Platz für individuelle Gestaltung.

Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Dieses **stilvolle und hochwertig ausgestattete Badezimmer** bietet nicht nur eine elegante Gestaltung, sondern auch durchdachte

Funktionalität. Die integrierte **Waschmaschine** und der **Trockner** ermöglichen eine komfortable Wäschepflege direkt im eigenen Bad, ohne zusätzlichen Platz in der Wohnung zu beanspruchen. Zwei separate Gäste-WCs sorgen für zusätzlichen Komfort.

### Ausstattungsmerkmale:

- ❖ **Geräumige Walk-in-Dusche** mit Glasabtrennung und Regenduschkopf
- ❖ **Hochwertige Sanitärkeramik**, darunter ein stilvolles Waschbecken mit Unterschrank
- ❖ **Moderne Armaturen** mit Wassersparfunktion
- ❖ **Integrierte Waschmaschine und Trockner** – platzsparend in einem maßgefertigten Schrank untergebracht
- ❖ **Großer Spiegel mit LED-Beleuchtung** für ein angenehmes Ambiente
- ❖ **Hochwertige Fliesen in zeitlosem Design** für eine elegante Optik
- ❖ **3 Schlafzimmern**



## Maisonne 5 Zimmer, 119 m<sup>2</sup>

Ulmer Straße 362, 70327 Stuttgart Wangen



Die hochwertig modernisierte Küche vereint stilvolles Design mit funktionaler Ausstattung. Dank einer offenen Raumgestaltung und großzügiger Arbeitsflächen bietet sie ein ideales

Umfeld für passionierte Hobbyköche und gesellige Kochabende.

### Ausstattungsmerkmale:

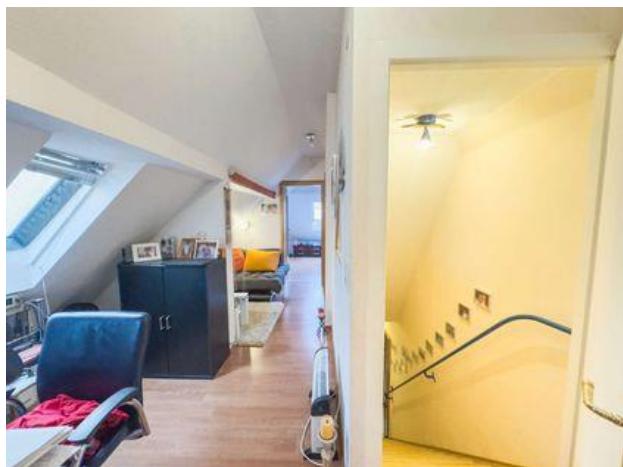


- ❖ **Einbauküche** mit hochmodernen Geräten namhafter Hersteller
- ❖ **Elektrisches Kochfeld** mit Touch-Steuerung und leistungsstarker Dunstabzugshaube
- ❖ **Hochwertige Arbeitsplatte** aus Naturstein/Quarz für eine edle Optik und Langlebigkeit
- ❖ **Energieeffiziente Elektrogeräte**, darunter ein großer Kühlschrank, Geschirrspüler und Backofen auf Augenhöhe
- ❖ **Viel Stauraum** dank maßgefertigter Schränke mit Soft-Close-Funktion
- ❖ **Elegante LED-Beleuchtung** für eine angenehme Atmosphäre
- ❖ **Zeitloses Design** mit hochwertigen Fronten in milchweiß und stilvollen Griffen

# Maisonette 5 Zimmer, 119 m<sup>2</sup>

Ulmer Straße 362, 70327 Stuttgart Wangen

Diese Küche verbindet Funktionalität mit modernem Wohnkomfort und wird zum zentralen Treffpunkt der Wohnung.



Die großzügig ausgebauten Bühne (nicht Bestandteil der 119 m<sup>2</sup>) bietet zwei helle Räume sowie ein praktisches WC, wodurch sie sich ideal als zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsbereich eignet. Durch die geschickte Raumaufteilung entsteht eine angenehme Wohnatmosphäre mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gästezimmer, Home-Office oder Hobbyraum.

## 2 Grundriss



## 3 Ausstattung

- ❖ Offener Wohn-/Essbereich
- ❖ Hochwertiger Einbauküche (EBK) (inkl. Elektrogeräte)
- ❖ Fenster (Doppelverglasung, Schallschutz, Kunststofffenster)
- ❖ Laminatboden und Etagenheizung
- ❖ Modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne

## Maisonnette 5 Zimmer, 119 m<sup>2</sup>

Ulmer Straße 362, 70327 Stuttgart Wangen

- ❖ Separates zwei Gäste-WCs
- ❖ Kellerabteil und gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- ❖ Stellplatz
- ❖ Garten

## 4 Modernisierung

Modernisierungsmaßnahme	Modernisierungsjahr
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	2003 und 2008
Modernisierung der Fenster	2022
Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)	2011
Modernisierung der Heizungsanlage	2022
Modernisierung von Bädern	2012
Modernisierung von Küche	2012
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2012
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2012
Ausbaut der Bühne	2016

## 5 Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, aber zentralen Wohngegend von Stuttgart. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und eine Bäckerei sind fußläufig erreichbar. Drei Kindergarten, eine Grundschule und ein Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bus- und Bahnstationen sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und umliegende Stadtteile. Auch die Autobahn ist gut erreichbar.

- 4 Einkaufläden, 3 Bäckereien und 4 Frisör innerhalb 100m.
- 2 U-Bahn-Station (U9 & U13) und S-Bahn (S1) zwischen 50m und 400m.
- Grundschule, Gymnasium und Realschule innerhalb 200m.

## 6 Sonstiges

Diese Wohnung ist ideal für Paare, kleine Familien oder Wege geeignet. Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung möglich. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen!

 **Kontakt:** Frau Sarah Conroy & Herr Valery Minkousse | Tel.: 0172-4625190 oder 0179 - 4372817 | E-Mail: valery.minkousse@gmail.com