

# Exposé

## Reihenhaus in Stuttgart

### Tolles Reihenmittelhaus 5 Zi., 3 Badezi. - Privatverkauf



Objekt-Nr. OM-354562

#### Reihenhaus

Verkauf: **685.000 €**

Ansprechpartner:  
Martin A. Bauer

Sophie Tschorner Str. 71  
70374 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	21,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das attraktive, einstöckige Reihenhaus in ruhiger Wohnlage zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und steht ab sofort zum Verkauf. Neben fünf einladenden Zimmern zählen drei Badezimmer und Nebennutzflächen von 21 qm (Keller 12 qm & Waschraum 9 qm) zu dem Objekt. Das Baujahr der Immobilie ist 2000. Eine Grünbedachung sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Ein Carport für Ihr Auto steht Ihnen außerdem zur Verfügung. Für Platz zum Gärtnern, Spielen oder zum Barbecue mit Freunden: Auf den Gesamt 144 Quadratmetern des Grundstücks können Sie entspannen. Das Haus ist in einer Sackgasse mit Spielstrasse. Die EBK ist Eigentum des akt. Mieters und kann ggfs. In Absprache mit diesen abgelöst werden. Derzeit ist das Objekt vermietet. Die aktuelle Mieteinahme inkl. 160€ NK beträgt 1.760€.

## Ausstattung

Grünbedachung, Fussbodenheizung im Elternbad, hochwertige Ausstattung, Teilw. Deckenhöhe 3,60 m, elektr. Jalousien im EG.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Besichtigungstermine nach Absprache

## Lage

Die Immobilie finden Sie in beliebter Wohngegend in Stuttgart Bad Cannstatt. In Laufnähe (2 Min) der Immobilie sind die U2, U19 (Hauptfriedhof) Buslinien 54, 58 vorhanden. Überregionale Ziele kann man über die nahen Bahnlinien S2 und S3 gut erreichen. In direkter Umgebung finden Sie Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Spielplätze sowie Restaurants, Bäckereien, Cafes, Blumenläden und Fitnessstudios. Zum spazierengehen bieten sich die Schmidener Felder sowie nahe gelegene Weinberge an.

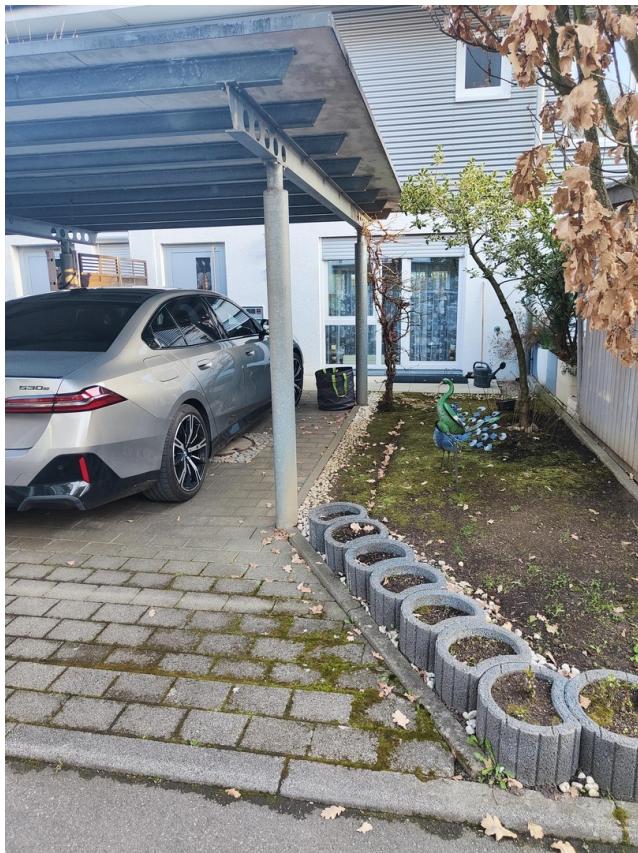
### Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Vorgarten

# Exposé - Galerie



Flur



Eingang Flur



Küche-Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Kaminofen Wohnbereich



Treppe zu UG



Tageslicht Zimmer UG ca. 19 qm

# Exposé - Galerie



Bad UG im Zimmer UG



Bad UG



WC UG (Gast)

# Exposé - Galerie



Waschraum ca. 9qm



Keller ca. 12 qm

# Exposé - Galerie



Treppe zu OG



Zimmer 1 OG ca. 12 qm

# Exposé - Galerie



Podest im Zimmer 1 OG

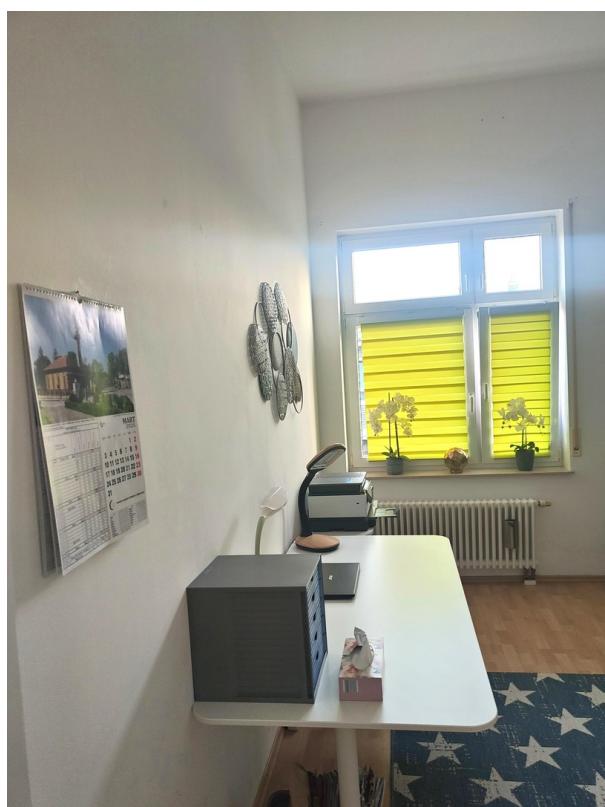


Podest

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG ca. 12 qm



Zimmer 2 OG

# Exposé - Galerie



Bad 1 / WC OG



Zimmer 3 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 OG mit Bad 2 ca. 20 qm



Bad 2 OG

# Exposé - Galerie



Bad 2 OG



Bad 2 OG

# Exposé - Galerie



Terrasse ca. 35 qm



Terrasse

# Exposé - Grundrisse

NGF-BERECHNUNG nach DIN 277 Objekt: S60 Reihenhäuser 18-33, Pläne vom 02/03/98		Seite 28			
Bemerkung/Ansatz		1.DIM	2.DIM	Faktor	SUMME/m <sup>2</sup>
3.31	Haus 31				
3.31.01.001	Wohnen				
F1:(3.805+3.804)/2*0.443=		1,685			1,690
F2:(3.804+4.620)/2*0.471=		1,984			1,980
F3:(4.620+4.714)/2*1.096=		5,115			5,120
F4:5.605*3.485=		19,533			19,530
					28,320
Wohnen					
3.31.01.002	Wohnküche				
F1:3.760*3.15=		11,844			11,840
Wohnküche					11,840
3.31.01.003	Flur/Gard.				
F1:1.240*1.970=		2,443			2,440
F2:2.335*1.460=		3,409			3,410
F3:1.240*0.330=		0,409			0,410
Flur/Gard.					6,260
3.31.01.004	WC				
F1:1.735*0.153=		0,265			0,270
F2:1.870*0.857=		1,603			1,600
WC					1,870
3.31.01.005	Terrasse I				
F1:2.094*1.863=		3,901		0,500	1,950
Terrasse I					1,950
3.31.01.006	Terrasse II				
F1:2.650*5.635=		14,933		0,500	7,470
Terrasse II					7,470
3.31.01.007	Schlafen				
F1:3.51*3.76=		13,198			13,200
Schlafen					13,200
3.31.01.008	Kind 1				
F1:2.753*4.385=		12,072			12,070
Kind 1					12,070
3.31.01.009	Kind 2				
F1:4.385*2.753=		12,072			12,070
Kind 2					12,070
3.31.01.010	Bad/WC				
F1:3.760*1.010=		3,798			3,800
F2:3.460*0.830=		2,872			2,870
F3:0.900*0.070=		0,063			0,060
F4:1.875*0.070=		0,131			0,130
F5:1.875*0.080=		0,150			0,150
Bad/WC					7,010
3.31.01.011	Flur				
F1:2.76*2.01=		5,548			5,550
Flur					5,550

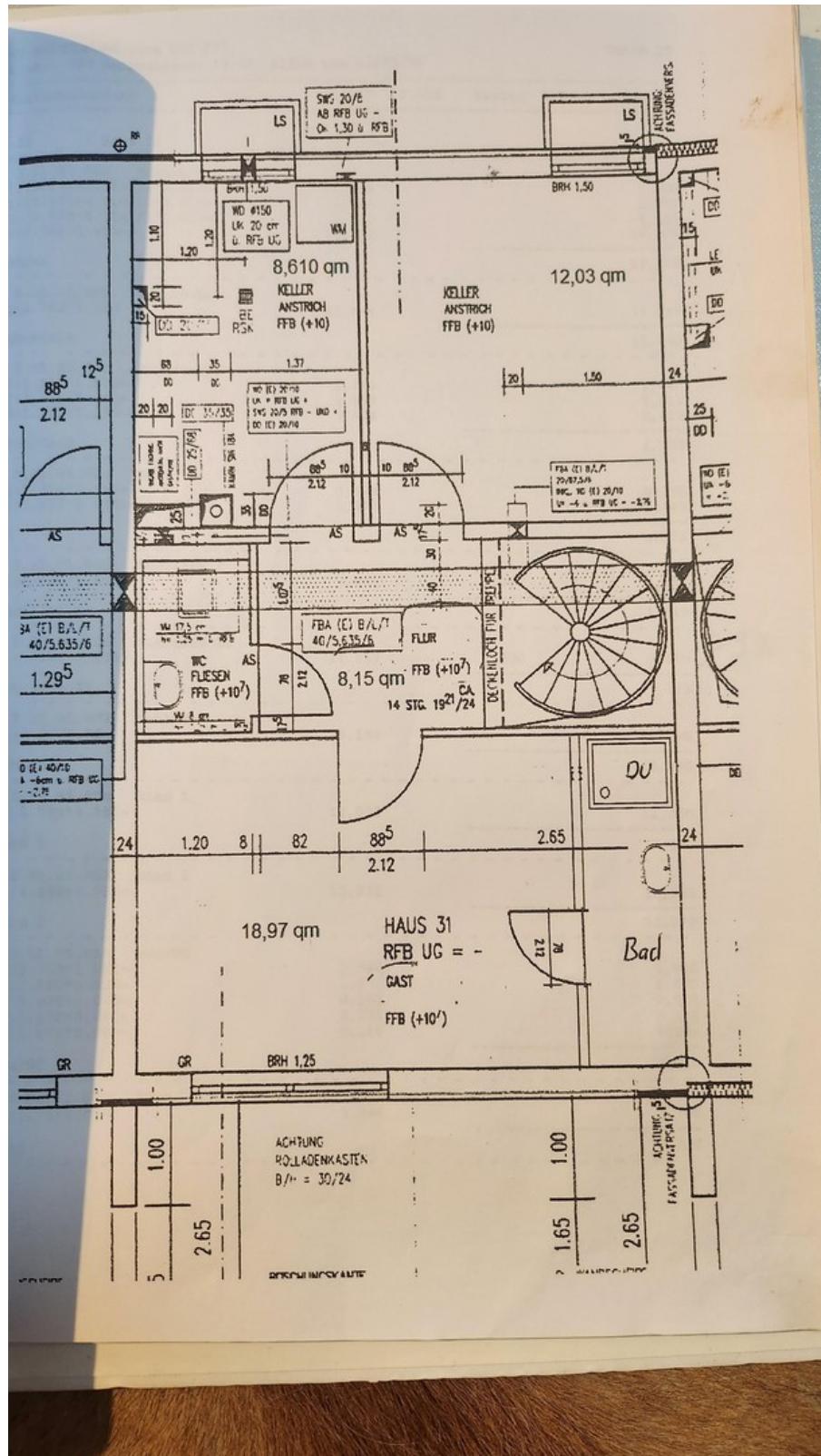
Flächen

# Exposé - Grundrisse

NGF-BERECHNUNG nach DIN 277 Objekt: S60 Reihenhäuser 18-33, Pläne vom 02/03/98					Seite 29	
Bemerkung/Ansatz		1.DIM	2.DIM	Faktor	3.DIM	SUMME/m²
3.31.01.012 Abstellraum Fl:0.945*2.01=	zu Flur dazu	1,899			1,900	
Abstellraum					1,900	
3.31.01	Summe Wohnfläche				109,510	
3.31.02.001 Abstellir. Fl:3.550*1.750=		8,713			8,710	
Abstellir.					6,258	
3.31.02	Summe Nebennutzfläche				8,706	
3.31	Summe Haus 31				109,516	
UG	Flur + WC				8,15 m²	
UG	Gas + Bad				18,97 m²	
Summe Wohnfläche neu					136,63 m²	
+ Nebennutzfläche						
UG	Keller				12,03 m²	
UG	Keller / Waschraum				8,61 m²	
					20,64 m²	

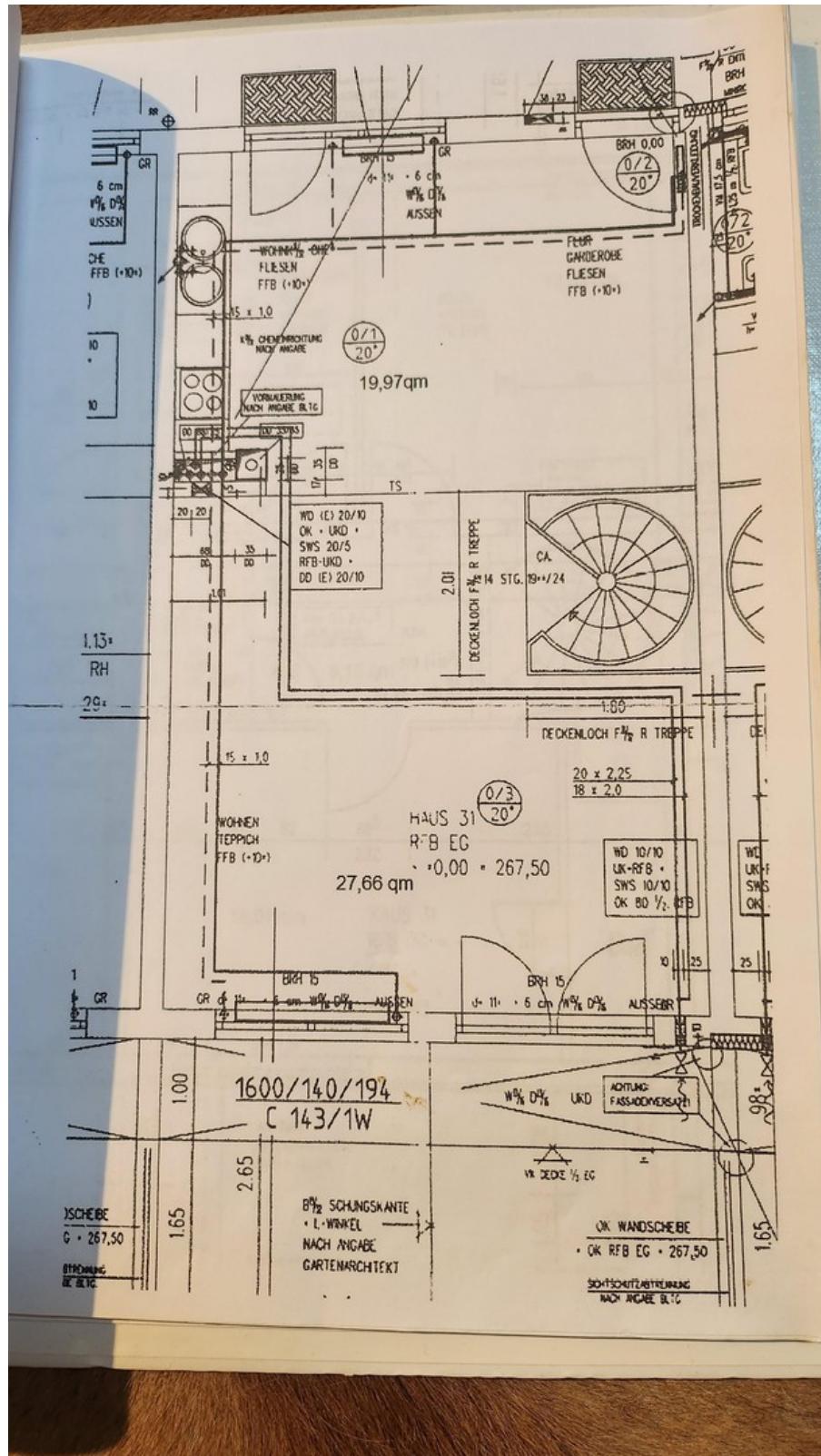
Flächensummen

# Exposé - Grundrisse



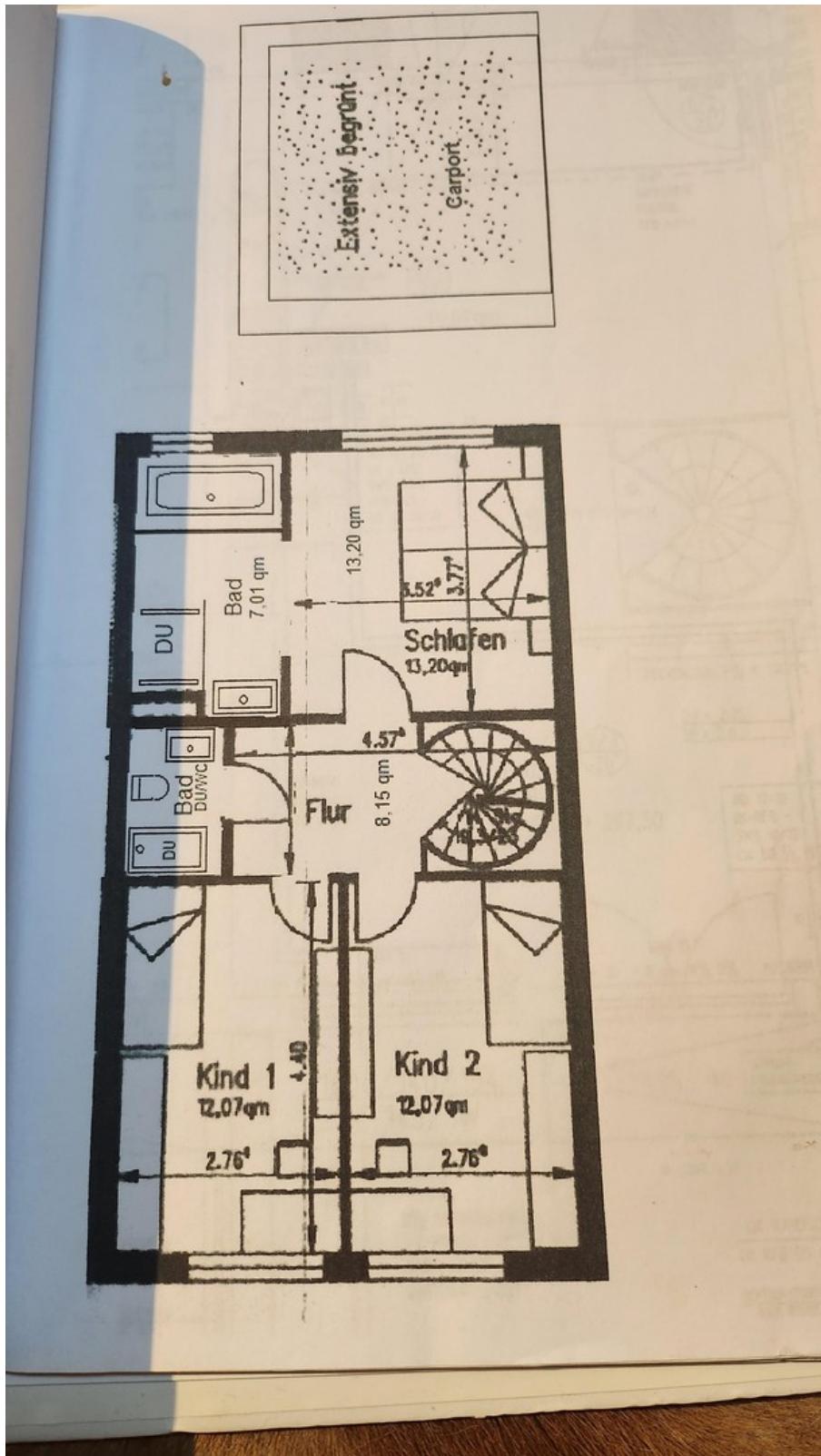
UG

# Exposé - Grundrisse



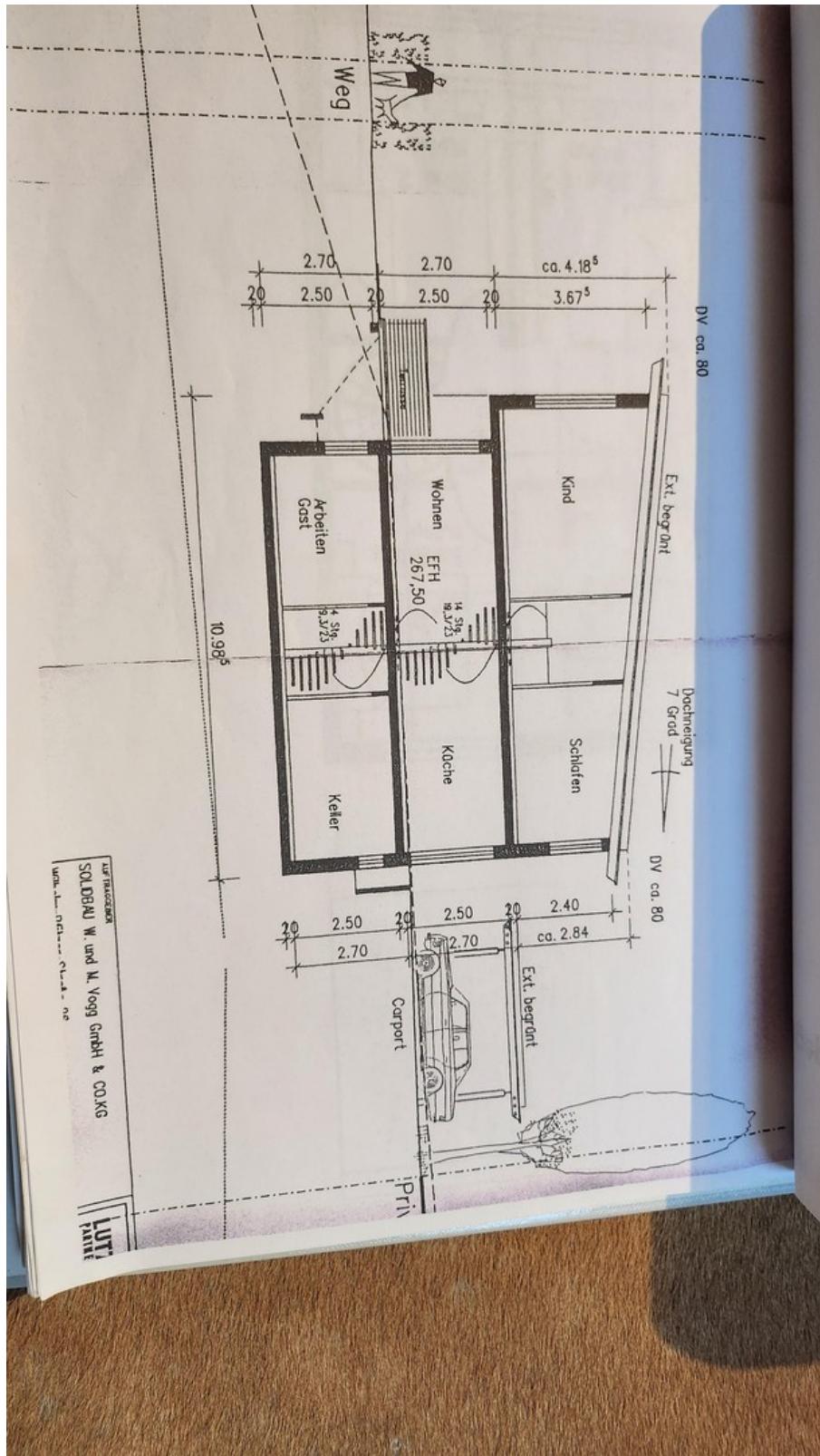
EG

# Exposé - Grundrisse



OG

# Exposé - Grundrisse



Schnitt