

Exposé

Erdgeschosswohnung in Stuttgart

Die Reihenhaus-Wohnung – Stilvolles Wohnen mit Garten in Stuttgart-Rohr



Objekt-Nr. OM-417458

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **634.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Ingo Kerkamm

70565 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	110,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	17,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	340 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Reihenhaus-Wohnung!

Großzügige 4+1-Zimmer-Maisonette mit eigenem Eingang, eigener Hausnummer, Balkon & Terrasse, hochwertiger Einbauküche mit weißer Steinarbeitsplatte, kleinem privatem Garten sowie 575m² Gemeinschaftsgarten und Stellplatz in sehr ruhiger und dennoch optimal angebundener Lage von Stuttgart-Rohr. Ideal für Familien oder Paare, die das Besondere suchen – Wohnen mit Hausgefühl und Komfort!

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer Maisonettewohnung, die sich anfühlt wie ein eigenes Reihenhaus!

Mit privatem ebenerdigen Eingang, attraktivem Grundriss, 4+1 flexibel nutzbare Zimmer [4 Zimmer + 1 vollständig zum Wohnraum ausgebaute Abstellkammer im Souterrain] und einer hervorragenden Lage inmitten von viel Grün bietet dieses Schmuckstück in Stuttgart-Rohr alles, was modernes Wohnen ausmacht.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen (Erdgeschoss und Souterrain) in einem gepflegten 6-Parteienhaus aus dem Jahr 1998. Die weiteren fünf Parteien nutzen einen separaten Eingang und eine eigene Hausnummer – es handelt sich dennoch um eine Wohnungs-Eigentümergemeinschaft.

Raumaufteilung & Ausstattung

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon und Treppe in den kleinen privaten Garten.

Das Wohnzimmer verfügt über bodentiefe Fenster. Ebenfalls auf dieser Ebene: zwei gemütliche Zimmer (ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer), davon eins mit bodentiefer Fensterfront, ein Vorratsraum, eine separate Küche mit funktionaler Durchreiche zum Essbereich sowie ein modernes Duschbad. Die zeitlose Einbauküche mit modernen weißen Fronten verfügt über eine Granitarbeitsplatte, einen AEG-Kombi-Dampfgarbackofen, ein Induktionsherd sowie eine eingebaute Mikrowelle und ist im Kaufpreis inbegriffen.

Direkt vor dem Wohnungseingang, welcher zurückgesetzt von der Straße aus über einen privaten Weg zu erreichen und nicht einsehbar ist, liegt Ihr eigener Stellplatz – praktisch, komfortabel und durch die Lage ideal um z.B. künftig eine Wallbox für E-Mobilität zu installieren.

Über die Innentreppe gelangen Sie ins Souterrain, wo Sie ein helles Tageslichtbad mit Badewanne sowie zwei weitere Zimmer erwarten. Eins der Zimmer, welches z.B. als Schlafzimmer genutzt werden kann, bietet einen direkten Zugang zur Terrasse sowie zum Garten. Das zweite Zimmer, welches sich als Arbeits-, Kinderzimmer oder Hobbyraum eignet, ist eine zum Wohnraum ausgebaute Abstellkammer, welche als vollwertiges Zimmer genutzt werden kann. Abgerundet wird die Souterrainebene mit einem praktischen Abstellraum.

Im Erdgeschoss wurde wohnliches Bambusparkett verlegt, im Souterrain liegt Laminat. Die Fenster sind zweifach verglast, fast alle Räume [außer Hobbyraum im Souterrain] haben Rollläden (zwei davon elektrisch). Das gesamte Haus wird über eine Gas-Zentralheizung betrieben.

Ein besonderes Highlight der Reihenhauswohnung und für eine zentrumsnahe Lage selten zu finden: Zur Wohnung gehört außerdem ein großer Gemeinschaftsgarten (575m²), der direkt von der Haustür aus erreichbar ist. Dort finden Sie ein Gartenhaus, eine Feuerstelle mit Grillmöglichkeit, Obst- und Nussbäume sowie einen direkten Zugang zum Rohrer Park. Der gesamte Garten ist vollständig umzäunt und der Rohrer Park ist, wunderschön angelegt mit Wasserläufen, Seen und 2 Spielplätzen, direkt über ein abschließbares Gartentor zu erreichen.

Ausstattung

Die Wohnung wurde regelmäßig gepflegt und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Die Ausstattungsmerkmale finden sie in der Objektbeschreibung.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir um eine kurze schriftliche Vorstellung und einen Hinweis zur geplanten Finanzierung!

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage von Stuttgart-Rohr.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die S-Bahn-Station Stuttgart-Rohr sowie diverse Busverbindungen sind in weniger als 10 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung zur Stuttgarter Innenstadt, zum Flughafen und zu den umliegenden Stadtteilen.

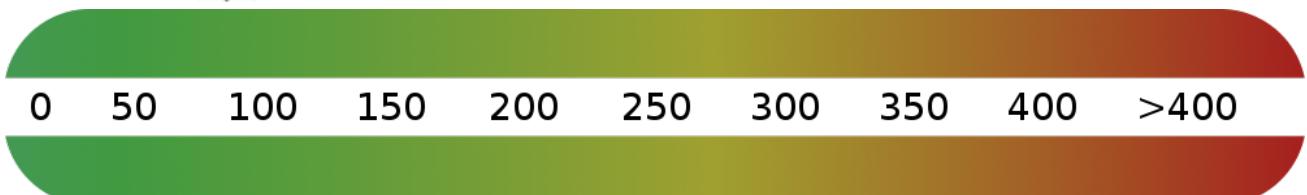
Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete laden zum Spazieren, Radfahren und Entspannen ein – hier genießen Sie die perfekte Mischung aus Stadtnähe und Natur.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	88,10 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

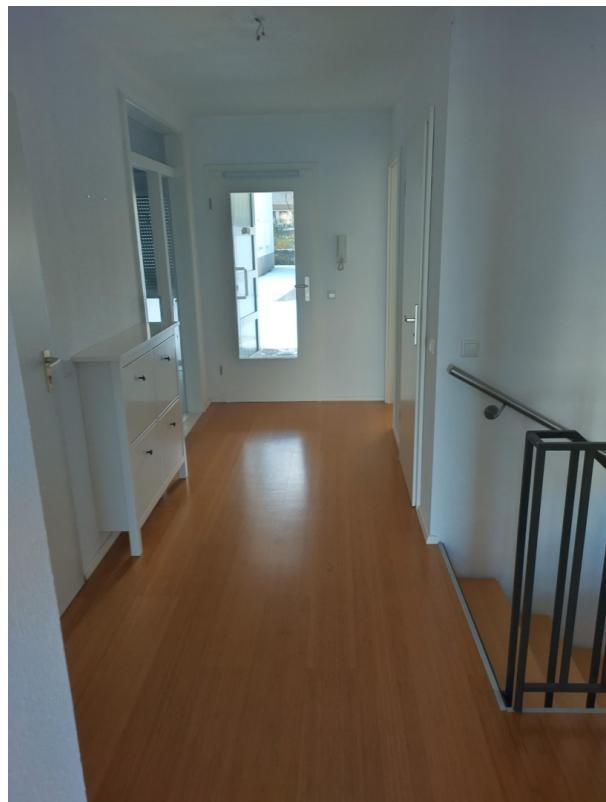


Exposé - Galerie



Eigener Eingang zur Wohnung

Exposé - Galerie



Flug EG



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer & Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer & Essbereich



Zimmer 1 EG



Zimmer 2 EG

Exposé - Galerie



Duschbad EG



Küche

Exposé - Galerie



Küche

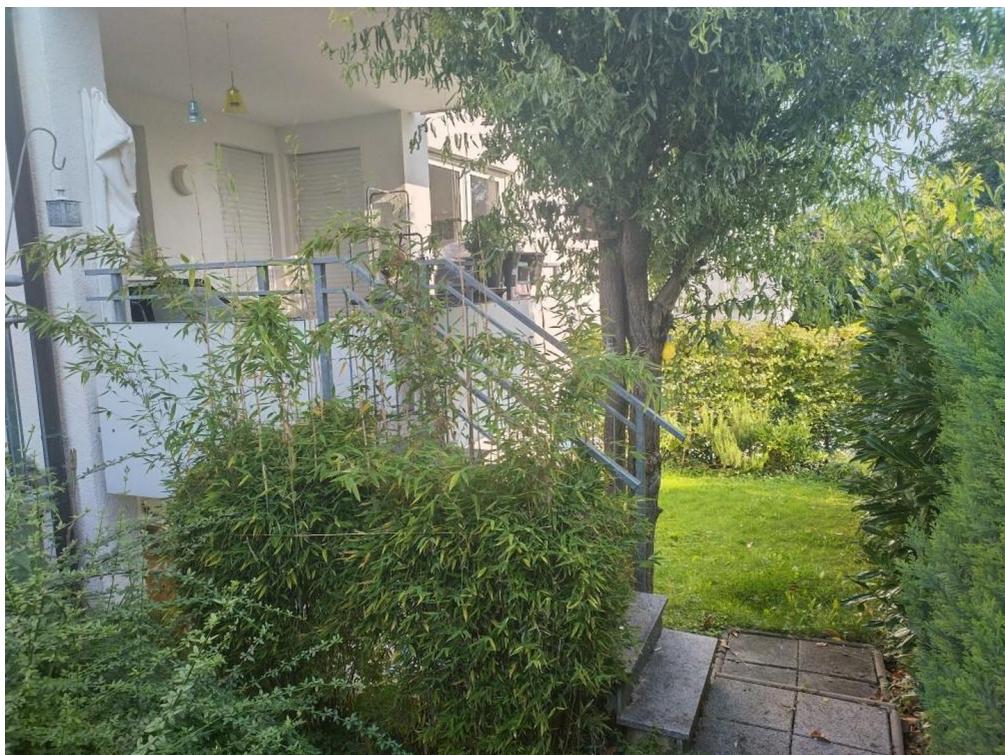


Abstellkammer EG

Exposé - Galerie



Balkon

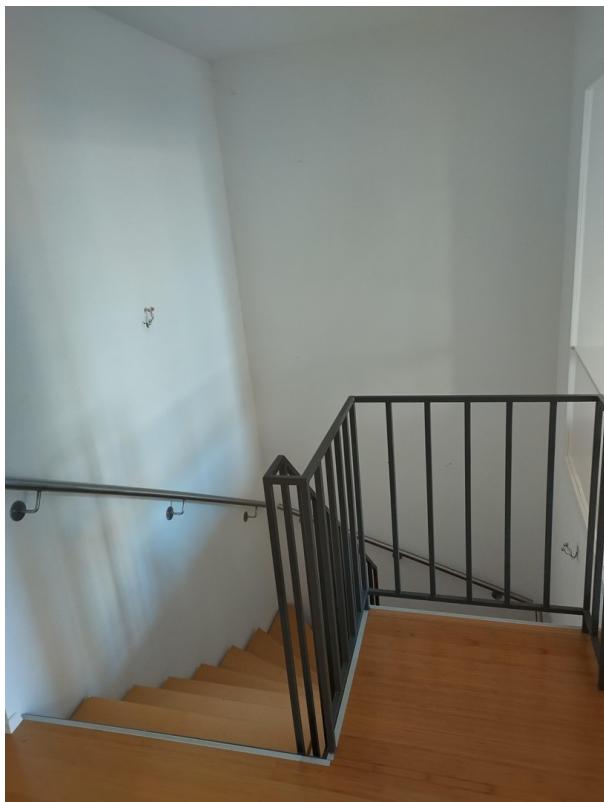


Blick auf den Balkon

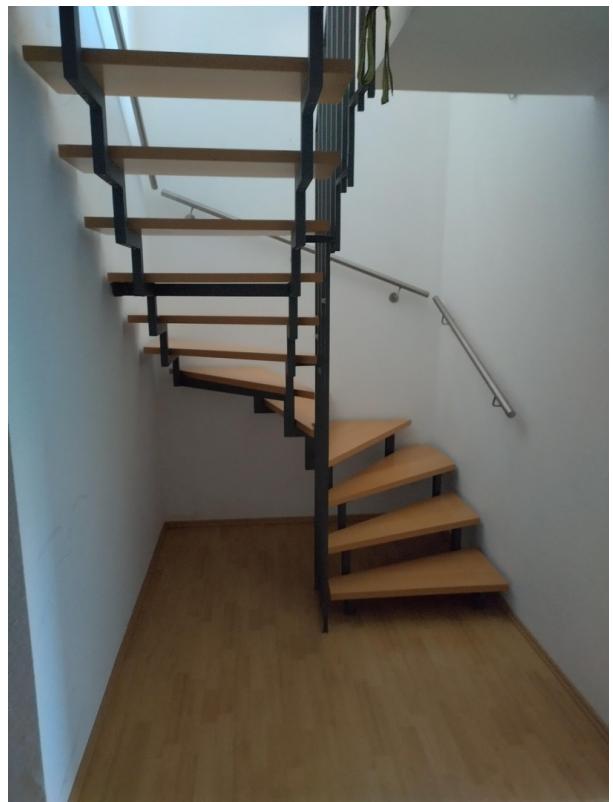
Exposé - Galerie



Eigener Garten



Treppenabgang



Treppenabgang

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur Souterrain



Hobbyraum Souterrain

Exposé - Galerie



Kellerraum Souterrain



Bad

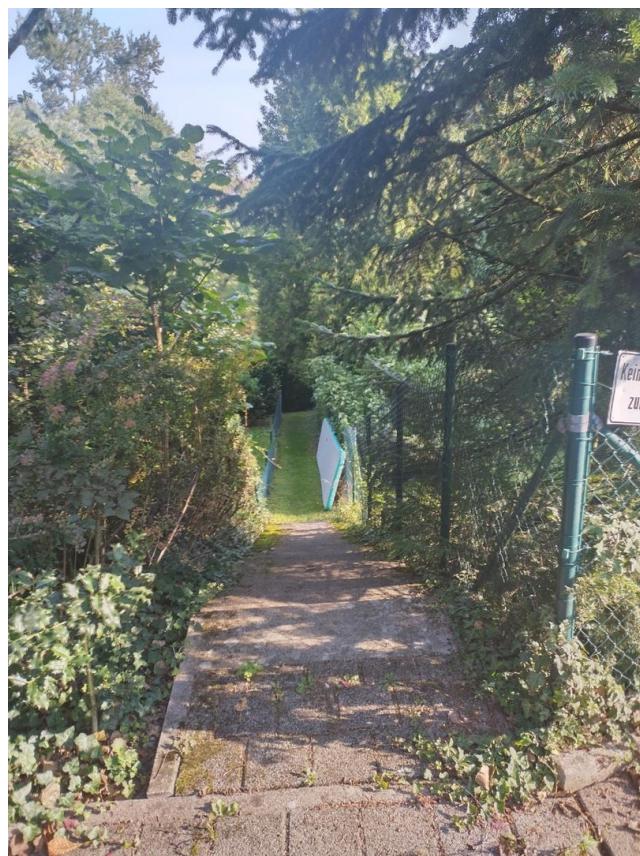


Bad

Exposé - Galerie



Weg zum Garten



Weg zum Garten

Exposé - Galerie

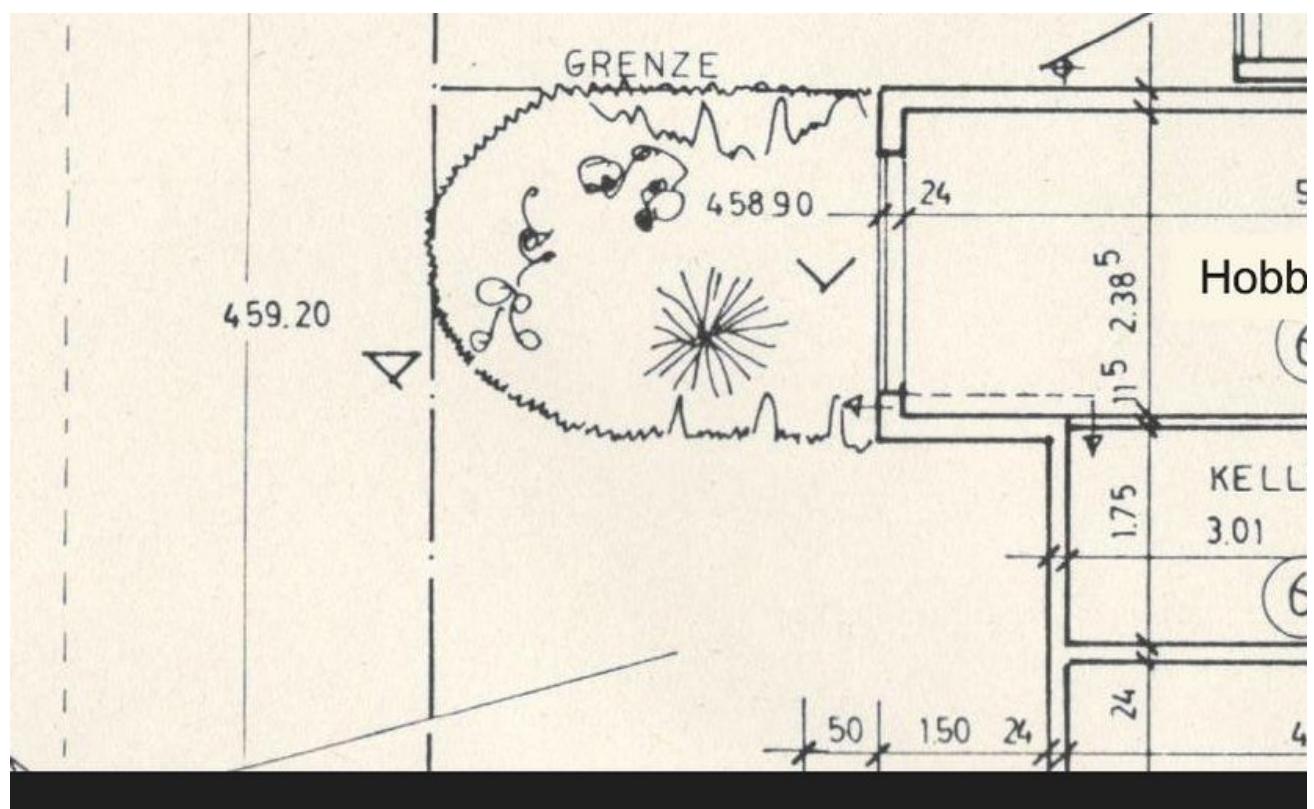
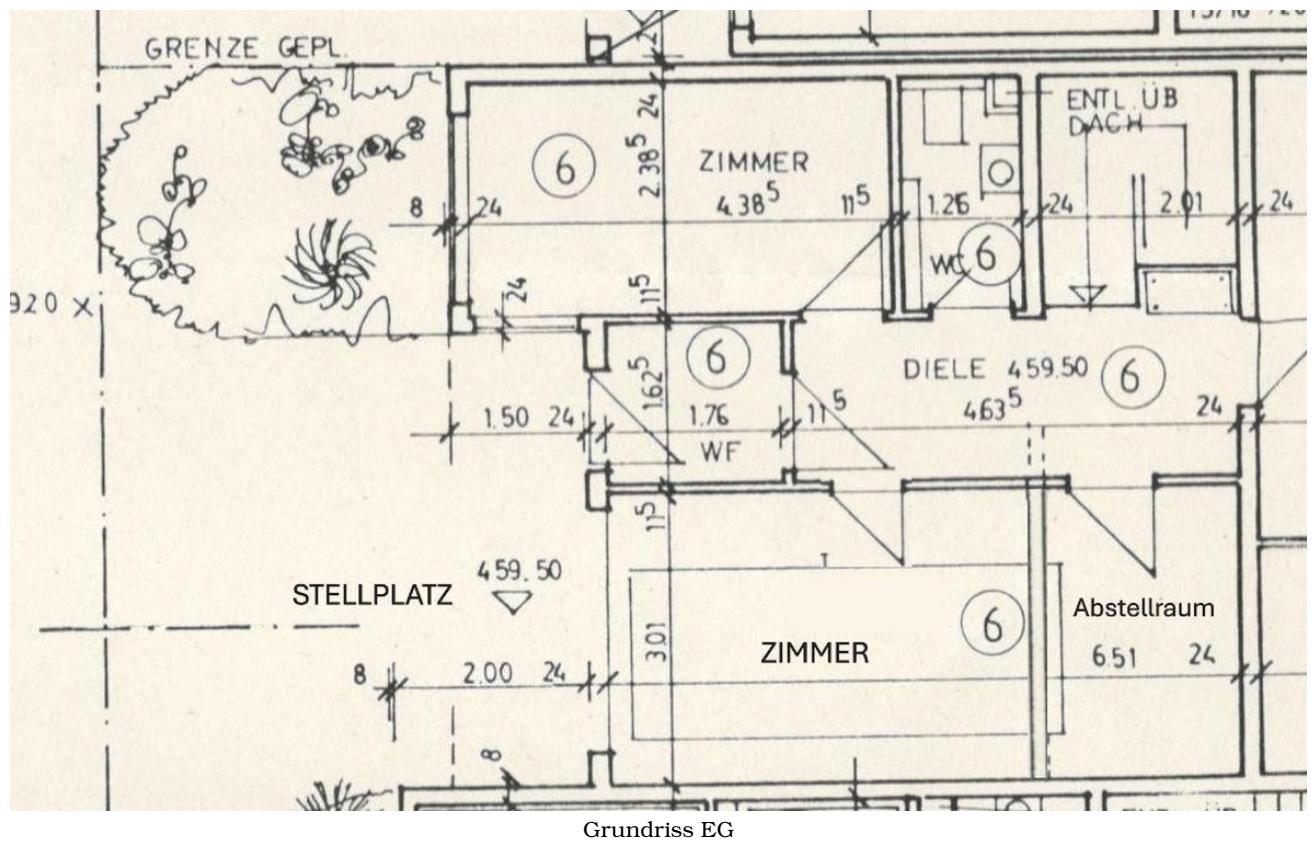


Gemeinschaftsgarten am Park



Gemeinschaftsgarten am Park

Exposé - Grundrisse



Grundriss Soutarrain