

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Stuttgart-Degerloch

**2,5-Zimmer mit EBK, Balkon, Tageslichtbad, Gästebad/  
WC und Abstellraum provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-441109

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **297.000 €**

70597 Stuttgart-Degerloch  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                      |              |                |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr       | 1953                 | Übernahme    | sofort         |
| Etagen        | 3                    | Zustand      | renoviert      |
| Zimmer        | 2,50                 | Schlafzimmer | 1              |
| Wohnfläche    | 57,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 2              |
| Energieträger | Gas                  | Etage        | 3. OG          |
| Hausgeld mtl. | 236 €                | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle, freundliche und vollständig renovierte Wohnung liegt im bevorzugten Stadtteil Stuttgart-Degerloch und erstreckt sich über die gesamte oberste 3. Etage (DG) eines 5-Familienhauses. Sie wurde bisher vom Eigentümer selbst bewohnt und ist entsprechend gepflegt. Sie besteht aus zwei ehemaligen baugleichen 1,5-Zimmer-Wohnungen, die baulich und im Grundbuch zusammengeführt wurden. Auch das Gebäude und die Außenanlagen sind in einem äußerst gepflegten Zustand und werden seit Jahren von einem renommierten örtlichen Hausmeisterservice betreut, der auch die wöchentliche Kehrwoche (Treppenhaus), Außenreinigung rund ums Haus sowie Winterdienst und Gartenpflege umfasst. Für die Bewohner entfällt somit die lästige Kehrwoche und im Winter eventuelles Schneeschippen. Die Kosten hierfür sind schon in den Nebenkosten enthalten.

## Ausstattung

Die Wohnung besteht aus zwei ehemaligen Einzelwohnungen und hat deshalb alle Zimmer doppelt:

- 2 große Zimmer (ein Wohn- und ein Schlafzimmer)
- 2 Bäder (ein Tageslichtbad und ein innenliegendes Gästebad/WC mit zusätzlicher Dusche)
- 2 Küchen (eine vollständige Einbauküche mit Ober-/Unterschränken und Miele-/Bosch-Elektrogeräten, die zweite Küche mit Fenster kann als Abstell-/Hauswirtschaftsraum genutzt werden)
- 2 kleine überdachte Balkone hin zur Gartenseite
- 2 abschließbare Kellerräume und 2 Bühnenräume auf dem abgeschlossenen Dachboden mit viel zusätzlicher Nutz- und Staufläche
- ein durchgehender Flur mit Stellplatz für Garderobe und Flurschrank.

Die Zimmer sind flexibel nutzbar und auch als Büro oder Homeoffice bestens geeignet.

In Zimmern und Flur liegt ein neuer Vinylboden in Holzoptik mit Korkdämmung. Die Bäder sind gefliest, die Küchen haben einen neuen Vinylboden in Fliesenoptik in gewerblicher Qualität. Die weißen Kunststofffenster und -Balkontüren sind doppelverglast. Obwohl Dachgeschoss beträgt die Raumhöhe durchgehend 2,50 m und hat keinerlei Schrägen. Somit können Möbel uneingeschränkt gestellt werden.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Im Wohngebiet sind stets freie kostenlose Parkplätze vorhanden. Die Wohnung liegt gegenüber einer Schule mit entsprechenden Vorzügen. Bei einer benachbarten Baugenossenschaft kann bei Bedarf evtl. ein TG-Platz oder Carport angemietet werden. Die Wohnung eignet sich für eine ruhige Einzelperson, die das großzügige Platzangebot schätzt, oder ein ruhiges Paar. Die Wohnung ist im Grunde sofort bezugsbereit. Haustiere sind aus verschiedenen Gründen nicht erwünscht. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN, diese werden nicht beantwortet.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen gewachsenen Ortsrandlage von Stuttgart-Degerloch ohne Durchgangsverkehr, umgeben von großzügigen parkähnlichen Grünflächen und mit großen Hausabständen, die man heute so nirgends mehr findet. Die Ortsmitte von Degerloch mit allen Einkaufsmöglichkeiten usw. sowie die Stadtbahn- und Bushaltestellen sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die ÖPNV-Anbindung mit zahlreichen Stadtbahn- und Buslinien

sowie der Zahnradbahn könnte nicht besser sein. Über die B 27 ist Stuttgart-Zentrum, Autobahn A 8 und Flughafen/Messe schnell erreichbar. Aber auch mit dem Fahrrad kommt man überall schnell hin. Durch seine Infrastruktur, Höhenlage und Waldnähe zählt Degerloch zu den beliebtesten Wohngegenden Stuttgarts. Das Sport- und Erholungsgebiet Waldau mit dem Fernsehturm als Wahrzeichen Stuttgarts ist nur 1,5 km entfernt. Wiesen und Felder sind nur wenige Schritte entfernt.

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 131,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | E                 |

## Exposé - Galerie



Hausansicht Gartenseite



# Exposé - Galerie



Hausansicht Eingangsseite



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bodenbelag Zimmer und Flure



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Balkon



Schlafzimmer mit Balkon



# Exposé - Galerie



Einbauschränke im Schlafzimmer



Schlafzimmer-Balkon



# Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche



# Exposé - Galerie



Einbauküche Eckschrank Auszug



Einbauküche



# Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche



Einbauküche



# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Fenster im Tageslichtbad



# Exposé - Galerie



Tageslichtbad weiße Fliesen



Tageslichtbad weiße Fliesen



# Exposé - Galerie



Gästebad/-WC



Gästebad/-WC mit Dusche



Flur zum Hauswirtschaftsraum



# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum (2. Küche)



Hauswirtschaftsraum (2. Küche)

# Exposé - Galerie



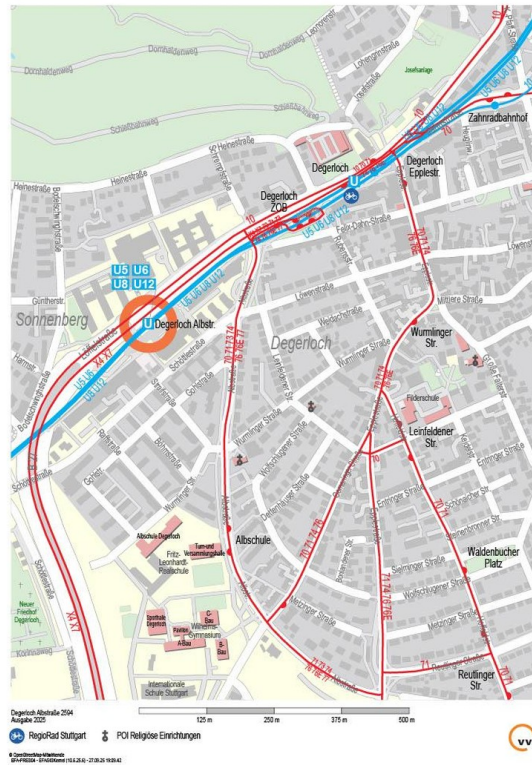
Hauswirtschaftsraum (2. Küche)



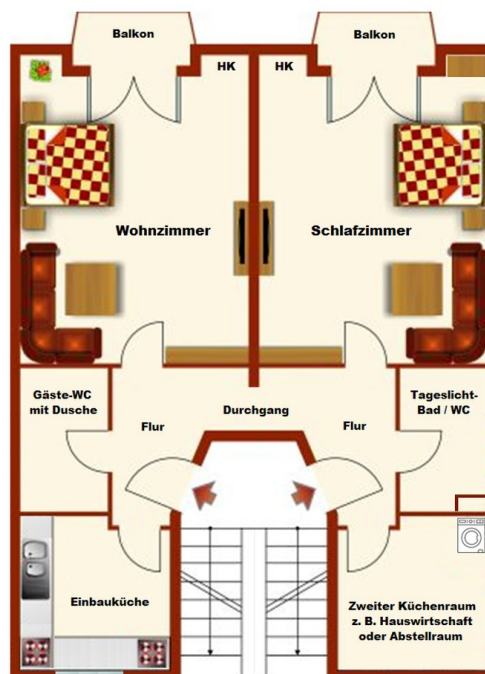
Treppenhaus



# Exposé - Galerie



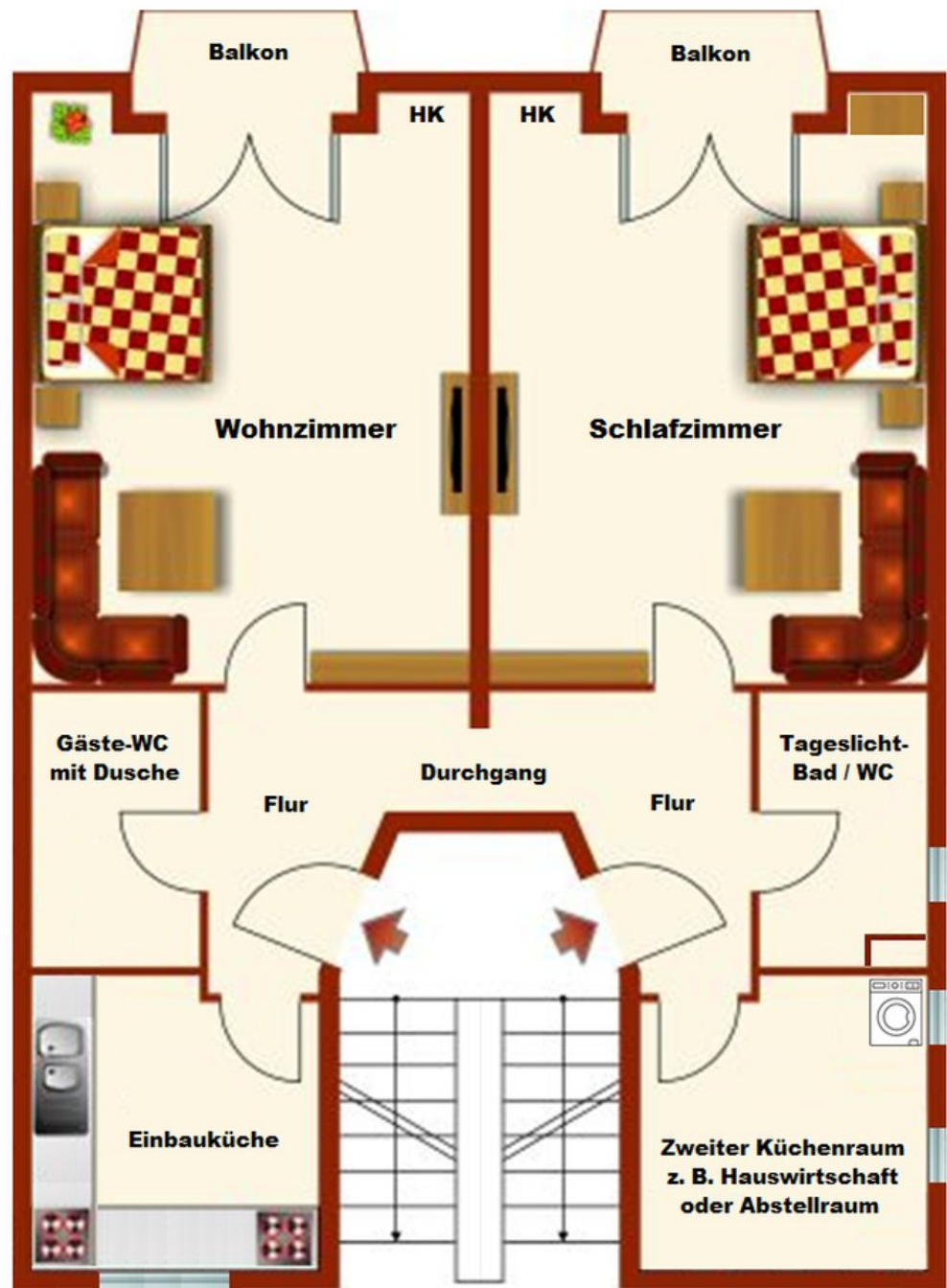
ÖPNV in der Nähe



Grundriss (nicht maßstäblich)

Grundriss schematisch

# Exposé - Grundrisse



Grundriss (nicht maßstäblich)

Grundriss schematisch