

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Sonnige & gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Toplage Stuttgart-Degerloch



Objekt-Nr. OM-450106

Wohnung

Verkauf: **339.000 €**

70597 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	74,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	74,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	356 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Etagenwohnung in Stuttgart-Degerloch stellt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Gelegenheit dar. Die ruhige und familienfreundliche Lage in einem Vorstadtgebiet schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und spricht insbesondere Familien sowie Menschen mit einem ausgeprägten Sinn für Nachbarschaft und Lebensqualität an.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines viergeschossigen Mehrparteienhauses ohne Aufzug und bietet eine Wohnfläche von ca. 74 m². Der gut durchdachte Grundriss umfasst insgesamt drei Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen, sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Tageslicht.

Eine vorhandene Einbauküche ermöglicht einen direkten Einzug ohne zusätzlichen Aufwand und bietet von Beginn an hohen Wohnkomfort. Die Ausstattung wird durch pflegeleichten Laminatboden ergänzt, der sowohl optisch ansprechend als auch praktisch im Alltag ist.

Ein Balkon lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung, der zusätzlichen Raum zur Erholung bietet.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie ein Bühnenraum, die zusätzliche Staufläche schaffen. Ein organisierter Winterdienst sorgt für Komfort und Sicherheit.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 354 €.

Energieeffizienzklasse C, Endenergieverbrauch 90 kWh,

Zentralheizung, Gas

Die Wohnung ist momentan an nette Mieter für 1.100 Euro Kalt +150 NK vermietet.

Ein eigener Stellplatz ist nicht vorhanden, aber in der unmittelbaren Umgebung des Hauses stehen jedoch ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Ausstattung

Die Wohnung wurde regelmäßig gepflegt und modernisiert:

- 2015: Laminatboden in allen Zimmern und Küche erneuert
- 2019: Neue Heizkörper in allen Zimmern
- 2019: Neuer Badheizkörper (Handtuchheizung)
- 2019: Neue Einbauküche (EBK)

Durch diese Maßnahmen präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand – einziehen und wohlfühlen!

- Sonniger Balkon mit schönem Ausblick
- Einbauküche (EBK) von 2019
- Tageslichtbad mit Badewanne und Fenster
- Zentralheizung (Gas)
- Hausmeisterservice vorhanden
- Gute Raumaufteilung (Zimmer ca. 21 m², 15 m², 12 m²)
- Kellerraum im Untergeschoss & großer Abstellraum auf dem Dachboden

- Kein Stellplatz, jedoch zahlreiche Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

- Sehr nette und zuverlässige Mieter

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Diese charmante und sonnige 3-Zimmer-Wohnung in Stuttgart-Degerloch ist ein echtes Schmuckstück: gepflegt, gut aufgeteilt, ruhig gelegen und mit hervorragender Energieeffizienz.

Ideal für Singles, Paare, kleine Familien oder Berufspendler, die Wert auf Lebensqualität, Komfort und eine ausgezeichnete Lage legen.

Eine Wohnung, die Herz und Verstand gleichermaßen anspricht – und eine sichere Investition in einer der besten Wohngegenden Stuttgarts.

Besichtigung ist am Mo.27.April um 18 Uhr

Für die Besichtigung am 27.4, melden Sie sich bis 27.4 17 Uhr

Lage

In einer der begehrtesten Wohnlagen Stuttgarts – im wunderschönen Stadtteil Degerloch – befindet sich diese helle und sonnige 3-Zimmer-Wohnung.

Sie liegt in einer gepflegten Wohnanlage in ruhiger und gleichzeitig zentraler Lage, nur wenige Gehminuten von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und dem öffentlichen Nahverkehr entfernt.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Stuttgart-Degerloch, einer der beliebtesten und gefragtesten Wohngegenden der Stadt.

- Nur 4–7 Gehminuten zu mehreren U-Bahnhaltestellen sowie zum Busbahnhof (ZOB)

- Autobahnen A8 und B27 sowie der Flughafen Stuttgart sind schnell erreichbar

- Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte und Restaurants befinden sich in der Nähe

- Ideal für Familien: Mehrere Kindergärten, Grundschule (Filderschule), Realschule und Gymnasium (Wigy) in fußläufiger Entfernung

- Freizeitangebote wie Wald- und Feldwege, Hallen- und Freibad sind in direkter Umgebung

Hier wohnen Sie ruhig, grün und trotzdem bestens angebunden – ein Ort, an dem sich Stadtleben und Erholung perfekt ergänzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

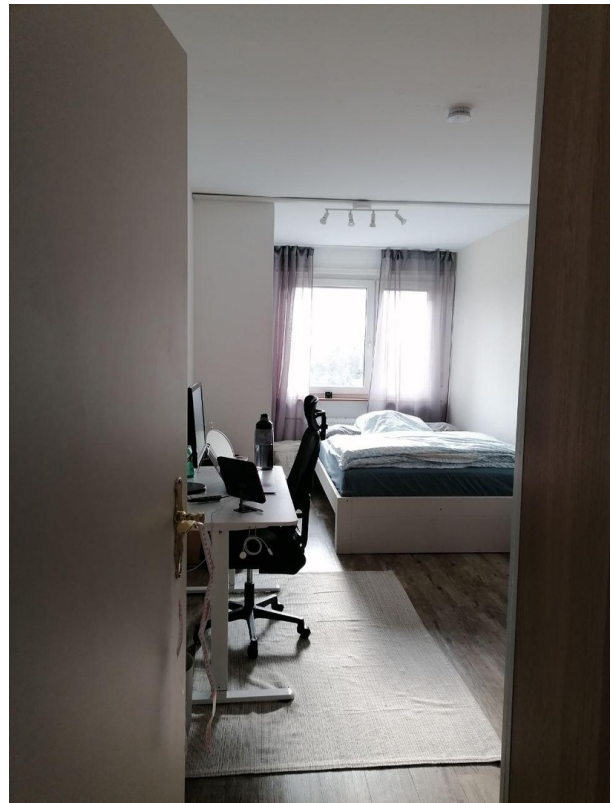
Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie

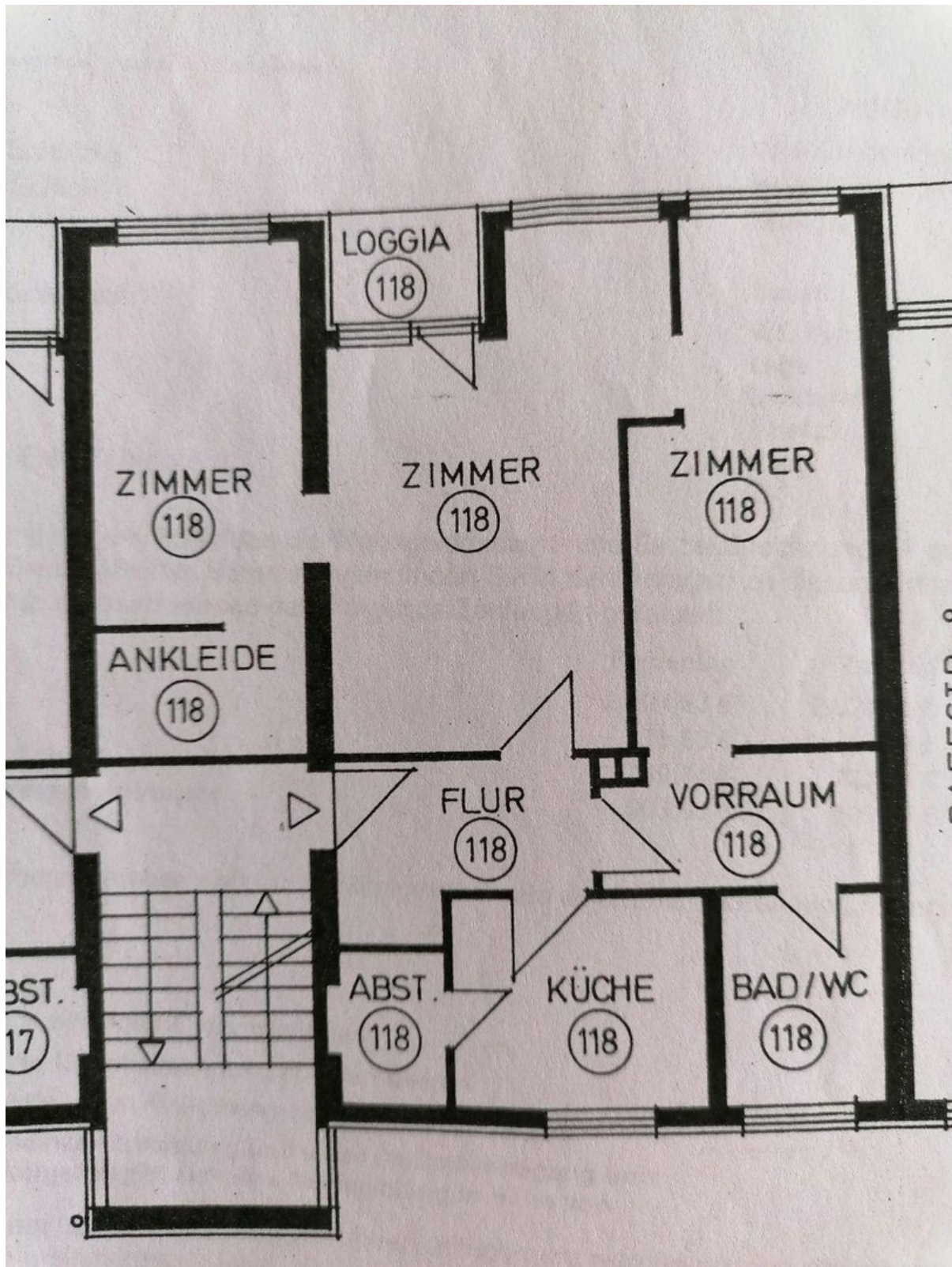


Bad



Blick vom Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss alt

Exposé - Grundrisse



Grundriss neu