

Exposé

Dachgeschosswohnung in Stuttgart

Kapitalanlage oder Selbstnutzung: 2,5-Zimmer- Dachgeschosswohnung in Stuttgart (Ohne Makler)



Objekt-Nr. OM-461791

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **220.000 €**

70372 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	57,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	185 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Privatverkauf ohne Kommission.

Sie suchen eine zentrale Wohnung in Stuttgart, für den Berufsstart , Selbstnutzung oder als Anlageobjekt.

Diese 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung im dritten Obergeschoss überzeugt durch ihren flexiblen und WG geeigneten Grundriss auf 57 Quadratmetern Wohnfläche. Die Räumlichkeiten präsentieren sich in einem gepflegten Ausstattungsstandard mit Laminat und Granitsteinböden, Fenstern in den Gauben und der Möglichkeit von der Küche aus einen Vorstellbalkon anzubauen.

Die Wohnung ist modernisiert und renoviert. Das Dach ist komplett isoliert und bieten ein angenehmes Raumgefühl. Eine Einbauküche mit allen Elektrogeräten ist bereits vorhanden und direkt nutzbar. Ergänzend verfügt die Wohnung über ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC mit Waschbecken, beide mit Außenfenstern für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein dazugehöriger Kellerraum sorgt für praktischen Stauraum. Die Immobilie steht ab dem sofort/ Juni 2026 zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich als Kapitalanlage und war für 1080€ an 2 Studenten vermietet.

Rendite ca 8%. Durch die gute Verkehrsanbindung könnte auch eine Ferienwohnung daraus gemacht werden.

Es gibt ein Nutzungsdauergutachten (sprengnetter) für eine bessere Abschreibung.

Ausstattung

Laminat und Granitsteinböden Fenstern in den Gauben und der Möglichkeit von der Küche aus einen Vorstellbalkon anzubauen. Das Dach ist komplett isoliert . Im Zimmer bei der Küche ist eine Durchreiche, was für die Benutzung als Ess/Wohnzimmer spricht, Diese durchreiche kann einfach geschlossen werden, so dass die Wohnung auch WG geeignet von 2 Studenten bewohnt werden kann. An das Schlafzimmer schliesst ein kl Zimmer mit Fenster an , geeignet als Arbeitszimmer, Ankleidezimmer oder Kinderzimmer.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Die Marienbader Straße befindet sich im Stuttgarter Stadtteil Bad Cannstatt Seelbergviertel. En beliebtes Wohnviertel Supermärkte wie Aldi, Das Cannstatter Carre, ,Schulen usw alles ist in der Nähe. Parken ist einfach, entlang der Bahnlinie gibt es immer freie Parkplätze. die Mittelalterliche Cannstatter Altstadt, SBahn Haltestelle und auch der Kurpark mit seinem Mineralbad alles ist zu Fass in ca 5 Min erreichbar. . die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, darunter S-Bahn-Linien wie die S1 und S2, und Die U1 und U13 sind in unmittelbarer ,im Stuttgarter Stadtzentrum sind Sie in ca 20 min. Es gibt einen zusätzlichen Abstellraum, wo auch Fahrräder untergebracht werden können

Die Wohnung ist hell, freundlich und die Ausrichtung ideal: Ost/ West

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	246,80 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Blick in die Kü

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer / Arbeitsbesecke

Exposé - Galerie



Arbeitsbesecke



Flur und Eingangsbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Dusche

Exposé - Galerie



Toilette

Exposé - Grundrisse

