

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Stuttgart

### 1-Zimmer Wohnung in S-West



Objekt-Nr. OM-466166

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **540 € + NK**

Dillmannstr. 12  
70193 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1950	Mietsicherheit	1.620 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	18,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	2,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	120 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gemütliche 1-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss bietet auf rund 18 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein behagliches Zuhause nach dem Motto: klein aber mein.

Man betritt die Wohnung über einen kleinen Flur, in dem linksseits eine Pantryküche integriert ist. Rechts vom Flur ist ein WC mit Fenster.

Herzstück ist das behagliche Wohn-Schlafzimmer, welches aufgrund der Dachschrägen und Nischen einigen Stauraum bietet. Eine Dachgaube mit doppelflügeligem Fenster bietet freien Blick in das idyllisch grüne Grundstück und lässt viel Licht hinein.

Die Pantryküche ist funktional ausgestattet mit 2 Platten Kochfeld, Kühlschrank und Spülbecken.

Ein Badezimmer mit Fenster, Waschbecken, WC sorgt für Erfrischung. Dieses befindet sich außerhalb aber direkt neben der Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist die Mitbenutzung des Gartens, der eine grüne Oase der Entspannung darstellt und für erholsame Momente im Freien genutzt werden kann.

## Ausstattung

Hier die wichtigsten Merkmale:

- Fußböden Laminat und Fliesen
- WC mit Waschbecken und Fenster
- Innen-Jalousien
- Waschmaschine und Kühlschrank können vom vorherigen Mieter für einen kleinen Betrag abgelöst werden
- Türen und Zargen frisch lackiert
- gemeinschaftliche Gartennutzung
- Kellerabteil

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Boston Immobilien GmbH

Baronstraße 4, 92533 Wernberg-Köblitz

Tel.: +49 711 7220 33 44

USt-ID-Nº DE413891480

Geschäftsführer: Dr. Martin Kunschert

Sitz der Gesellschaft: Wernberg-Köblitz, Handelsregister: Amberg HRB 7027

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Dillmannstraße in Stuttgart-West, einem etablierten und begehrten Stadtteil. Diese zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie kurze Wege zu Geschäften des täglichen Bedarfs und gastronomischen

Angeboten. Schulen und weitere Einrichtungen des städtischen Lebens sind ebenfalls gut erreichbar. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Wohnbebauung und städtischem Flair aus. Trotz der zentralen Lage profitiert das Objekt von einer gewissen Ruhe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	275,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Gartenseite

# Exposé - Galerie



Blick vom Grundstück



Blick von der Eingangstür

# Exposé - Galerie



Pantryküche



WC

# Exposé - Galerie



Zimmer mit Nische



Blick Richtung Zimmertür

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



Waschmaschine im Bad

# Exposé - Grundrisse

