

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Rutesheim

**Gepflegte 3 1/2-Zimmer-DG-Wohnung mit gehobener Ausstattung und EBK in Rutesheim - provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-472313

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **495.000 €**

71277 Rutesheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	114,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	471 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegte, sonnendurchflutete DG-Wohnung in der 2. Etage mit gehobener Ausstattung, kein Fahrstuhl. Nach Betreten der Wohnung befindet man sich im offenen Wohn- und Essbereich. Dieser wird durch die große Fensterfront ständig vom Tageslicht durchflutet. Die 21 qm große Süd-Dachterrasse lädt zum Entspannen und Sonne tanken ein. Die Grundfläche der Wohnung beträgt ca. 145 qm, die Wohnfläche nach DIN 277 beträgt ca. 114 qm zzgl. 13 qm Nutzflächen im Keller. Das monatliche Hausgeld für 2027 inkl. Instandhaltungsrücklagen und Verwaltung beträgt 471,- €/mtl. Rücklagen für das Objekt sind in Höhe von 146.000,- Euro angelegt, es gibt keine Sanierungsstaus, das gesamte Objekt ist in einem sehr guten, gepflegten Zustand. Ein aktueller Energie- bzw. Verbrauchsausweis liegt vor.

## Ausstattung

- Fertigparkett, Buche - Eingang ist gefliest
- Bad mit Tageslicht und elektr. Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden mit Funksteuerung
- Wasseranschluss auf der Dachterrasse
- elektrische MBK-Kassetten-Markise (Breit 380 x Tiefe 260 cm)
- SAT-TV, Astra 19.2 Ost, (6 Anschlüsse)
- Warmwasser: Küche, HWR, Gäste WC
- Glasfaseranschluss ist in der Wohnung verlegt und angeschlossen, 1.000 MBit/s
- Netzwerksteckdosen vom Büro zum WohnZi und HWR-Abstellraum vorhanden
- hochwertige, vom Schreiner gefertigte Einbaumöbel
- Einbauküche
- vernetzte Rauchmelder in allen Räumen
- Kunststofffenster, weiß
- Wohnungseingangstür: saftuer.de (mit einbruchhemmender Widerstandsklasse RC2 nach ENV 1627)
- Keller mit Betonwänden und Tageslichtfenster
- abschließbarer Fahrradkeller
- Waschmaschine und Trockner im Keller,  
alternativer Anschluss im HWR der Wohnung ist möglich
- 2 TG-Stellplätze (die Montage einer Gitterbox mit Tor und einer Wallbox sind möglich).
- á TG-Stellplatz: 25.000,- €
- die Wohnung verfügt weder über einen Aufzug noch über eine Fußbodenheizung
- die Wohnung wird über eine zentrale Gasheizung beheizt. Die Wärmeabgabe erfolgt über gängige Plattenheizkörper.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Bitte keine Makleranfragen. Wir bitten ausschließlich um Anfragen von privaten Kaufinteressenten.

**Lage**

rutesheim.de Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Außerdem verfügt Rutesheim über einen S-Bahn-Anschluss (S6+ S60). Öffentliche, soziale Einrichtungen, darunter eine Realschule und ein Gymnasium, eine Bücherei, eine gute ärztliche Versorgung und vielfältige Vereinsangebote sind vorhanden. Moderne Sportanlagen stehen ebenfalls zur Verfügung. Durch die Anbindung an die Autobahnen A8 und A81 sowie den öffentlichen Nahverkehr ist neben der Wirtschaftsregion Stuttgart und der Stuttgarter Innenstadt auch der Flughafen schnell zu erreichen. Die Bushaltestelle ist in 3 min zu Fuß erreichbar. Freizeitangebote, Naherholung sowie Rad- und Wanderwege sind rund um Rutesheim umfänglich vorhanden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Aussenansicht | Bilck Süd/ Ost

# Exposé - Galerie



Dachterrasse

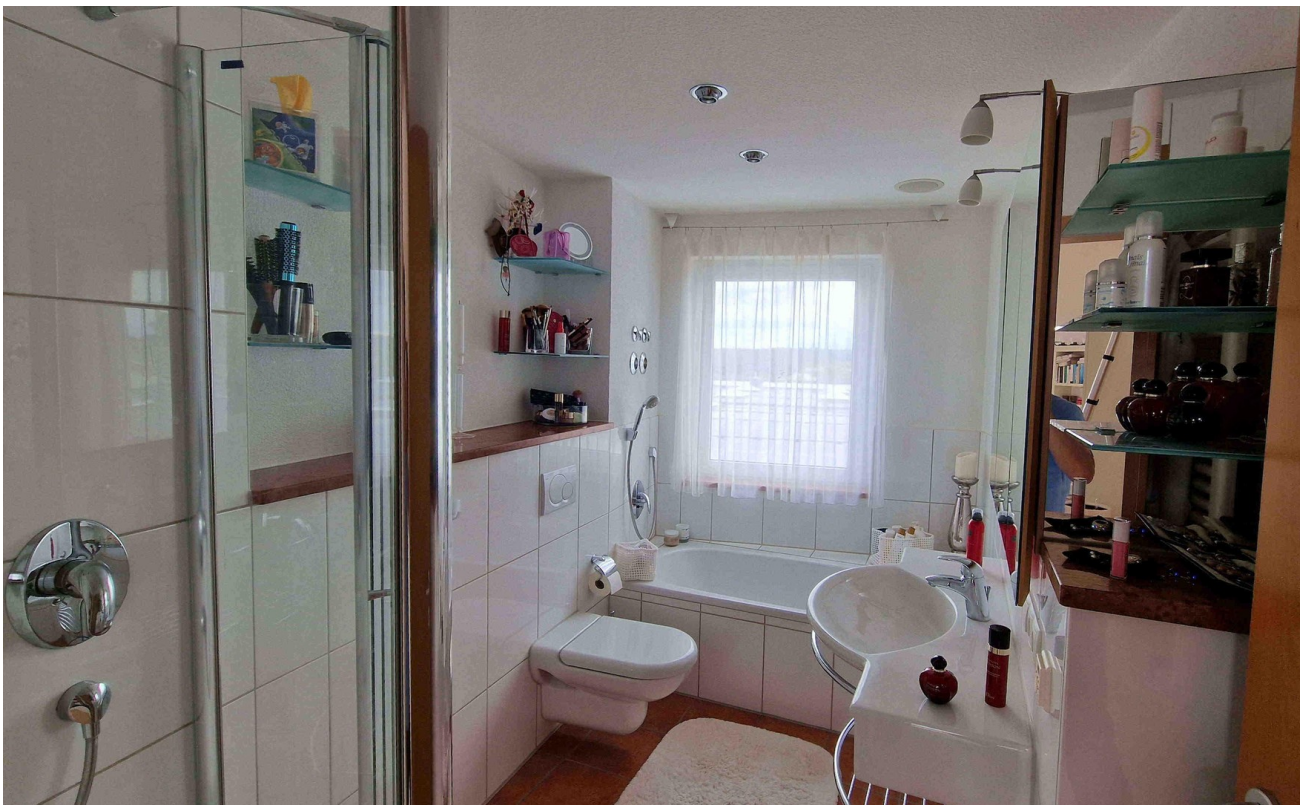


Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Vollbad

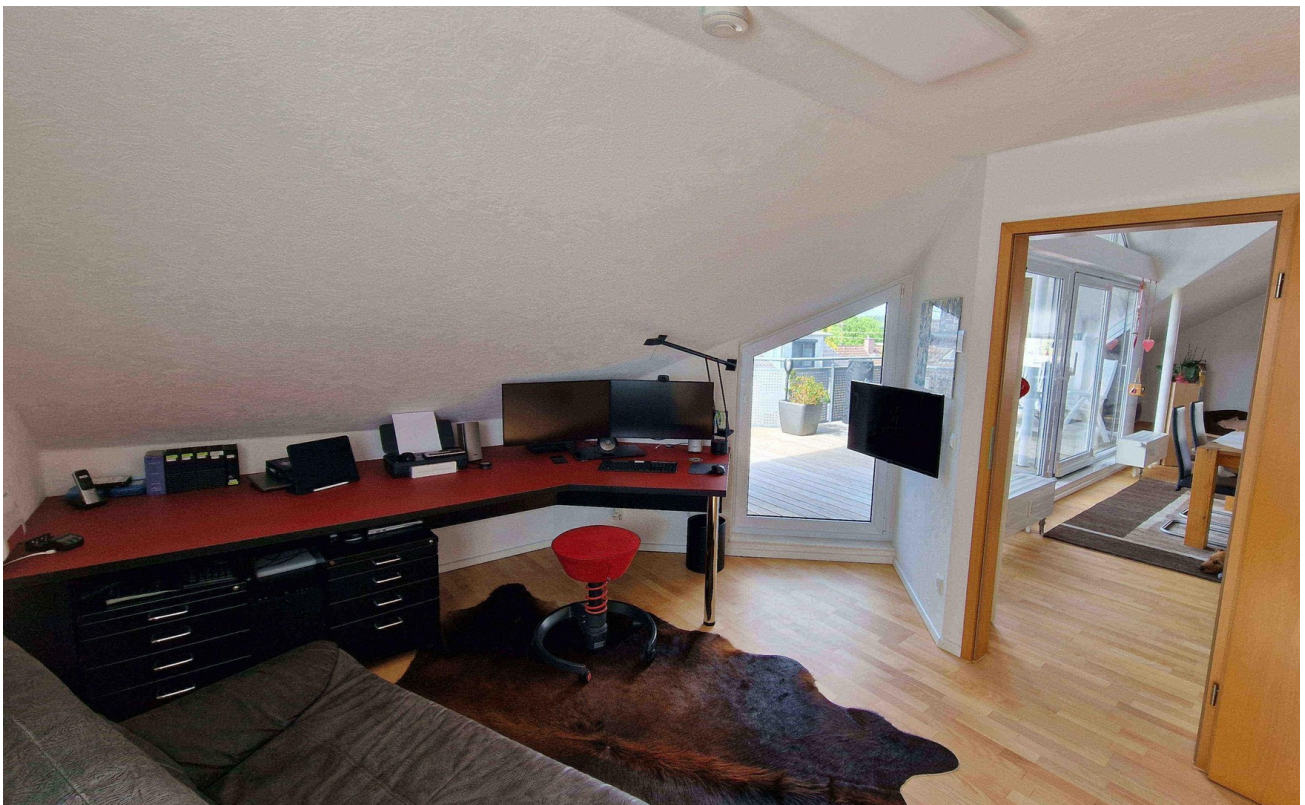


Vollbad

# Exposé - Galerie



Vollbad

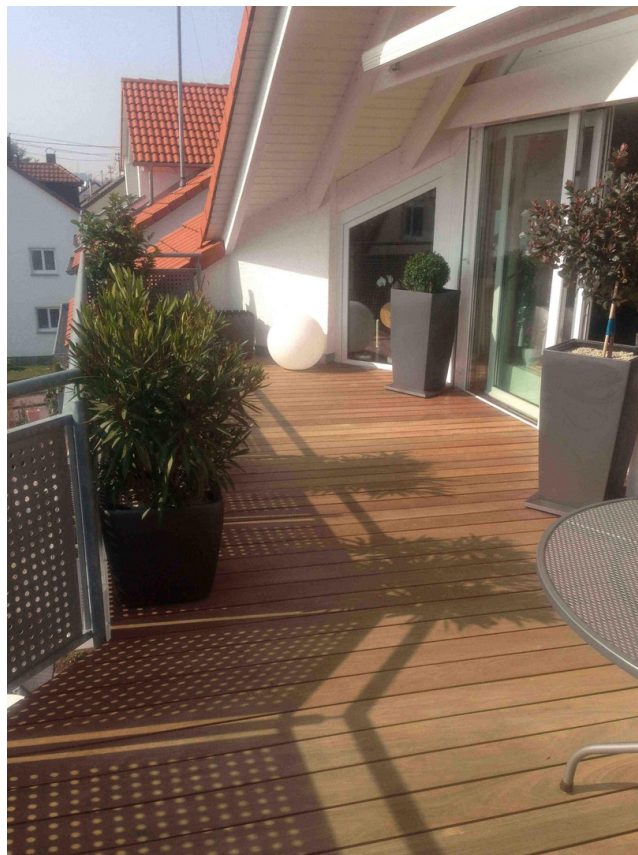


Büro mit Glasfaseranschluß

# Exposé - Galerie



Büro mit SAT TV



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse | Süd Südwest



Dachterrasse / Essbereich

# Exposé - Galerie

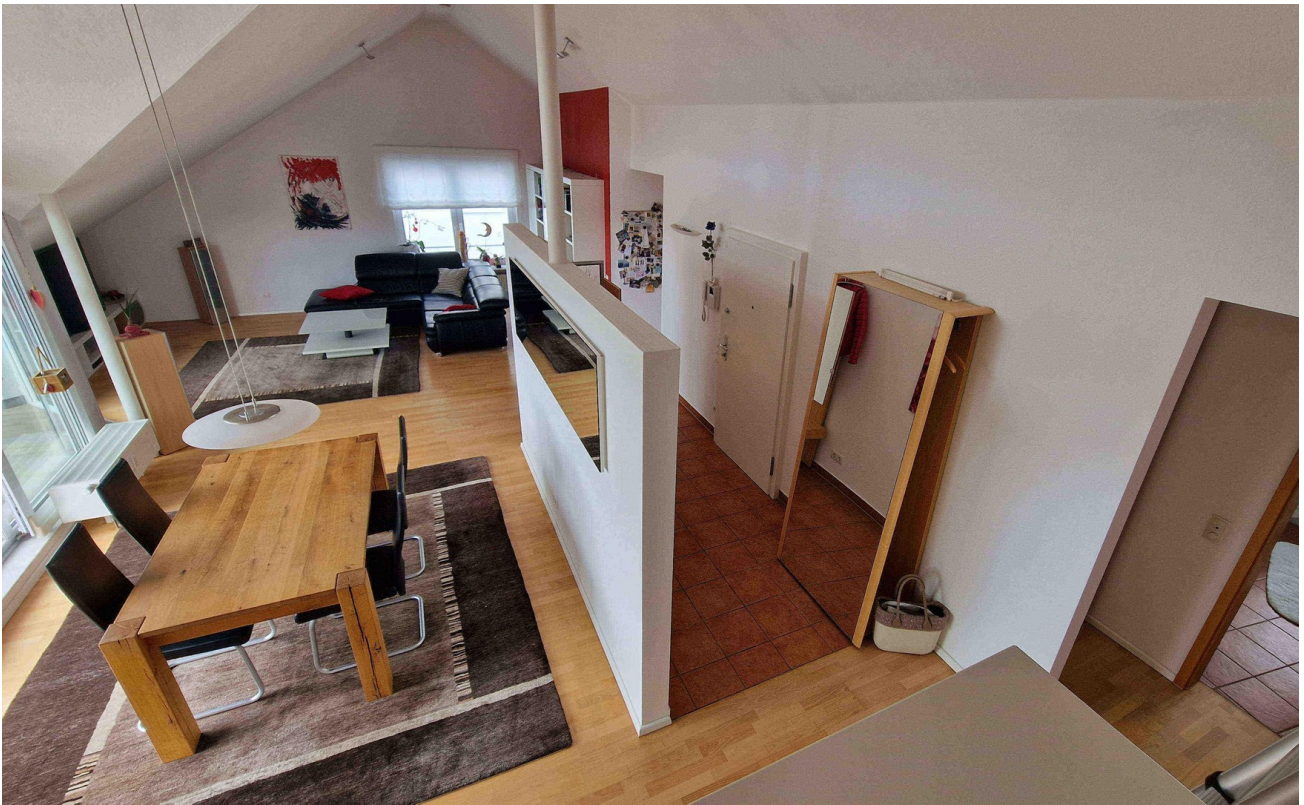


Dachterrasse



Zugang zur Empore

# Exposé - Galerie



Blick von der Empore



Flur, gefliest

# Exposé - Galerie



Gäste WC mit Warmwasser



HWR mit WaMa Anschluß

# Exposé - Galerie



HWR



HWR Abstellraum | Strom, LAN

# Exposé - Galerie

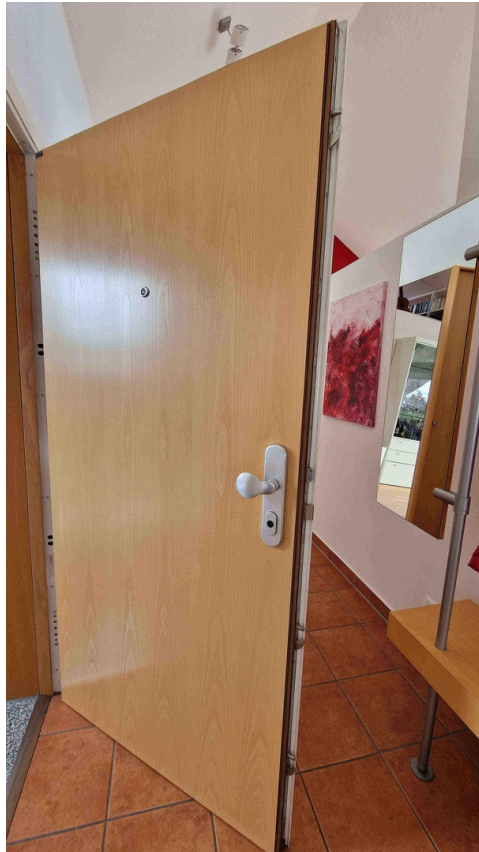


Küche mit WarmWa. ohne Boiler



Küche

# Exposé - Galerie

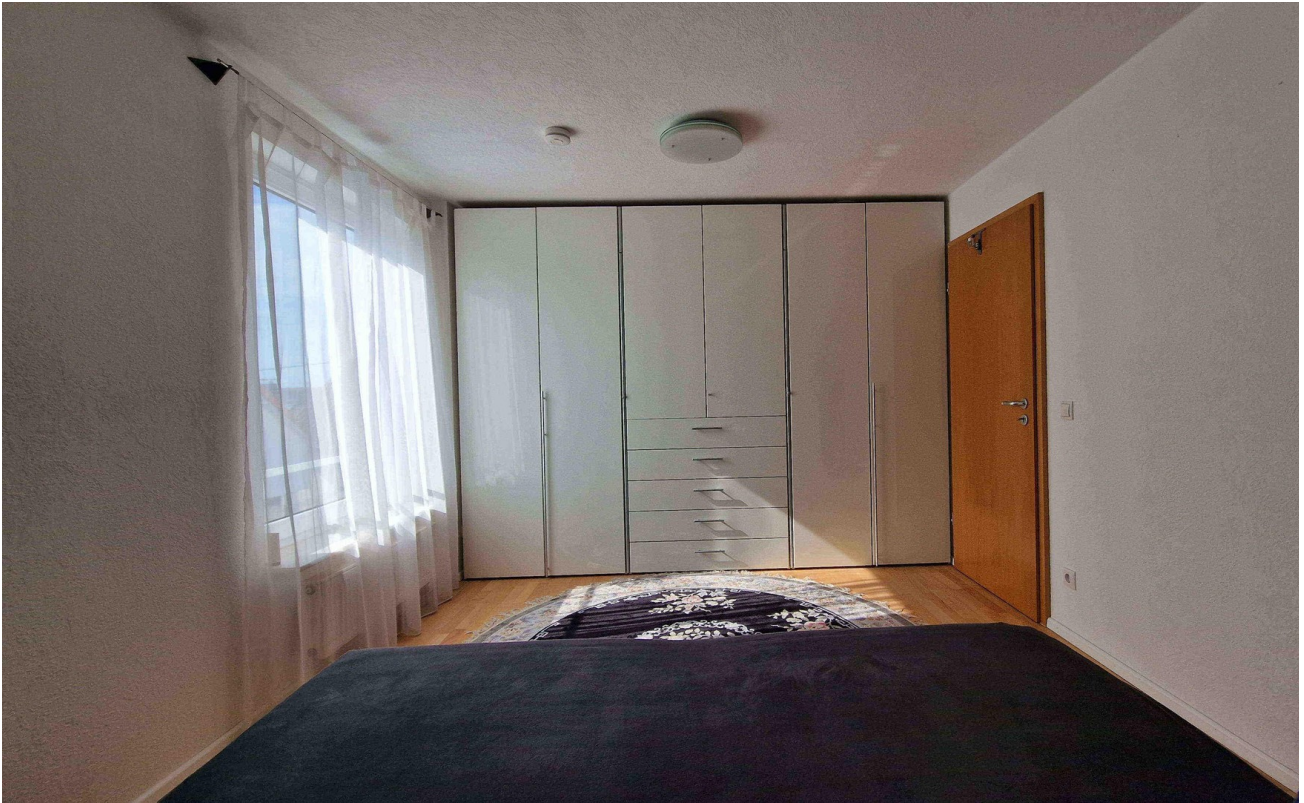


Eingang mit SafeTür



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

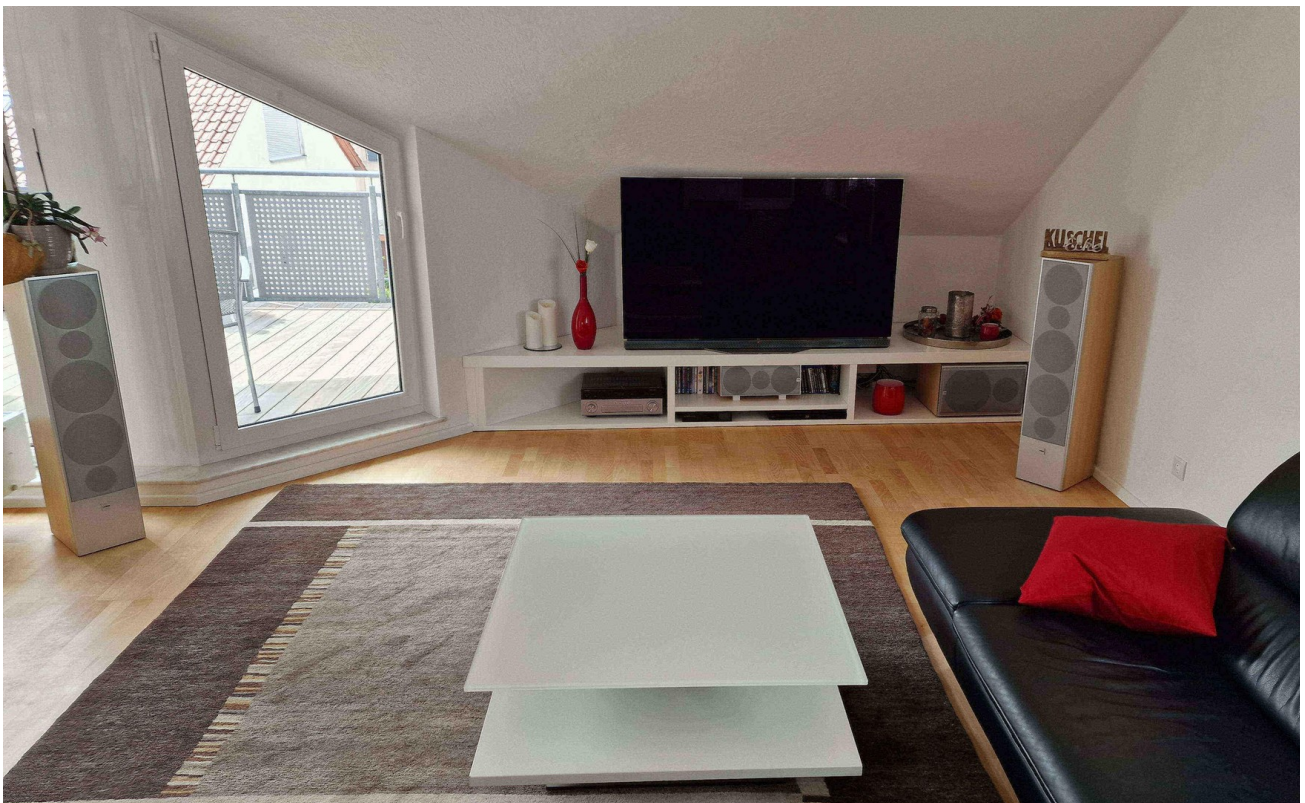


2 x TG | Tor & Wallbox möglich

# Exposé - Galerie



TG-Einfahrt



Wohnen, SAT TV, LAN

# Exposé - Galerie



Wohnen | Westfenster



Wohnen mit Blick zum Esstisch



