

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Stuttgart-Degerloch

**Kapitalanlage, 5% Rendite, provisionsfrei, Kernsanierte energieeffiziente 3-Zi-Whg in S-Degerloch**



Objekt-Nr. **OM-298004**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **534.000 €**

Ansprechpartner:  
Valentin Kosterin  
Mobil: 0176 46058085

Reutlinger Str. 119  
70597 Stuttgart-Degerloch  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1937	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kapitalanleger aufgepasst:

schöne und energieeffiziente 3-Zimmer Wohnung in Stuttgart-Degerloch

kernsaniert

5% Rendite

provisionsfrei

Highlights:

- Neuvermietung nach Kernsanierung
- top Grundriss für maximale Flexibilität
- Doppelstellplatz für 2 PKW's
- Anschlüsse für E-Ladestation
- Energieeffizienzklasse A
- KfW85
- > Wärmepumpe
- > Fußbodenheizung
- > 3-fach verglaste Fenster
- > Dämmung: Fassade, Dach, UG

## Ausstattung

Fußbodenheizung

abgehängte Decken mit LED-Deckenspots

Tageslichtbad mit Walk-In Dusche und WM-Anschluss

3-fach verglaste bodentiefe Fenster

elektr. Jalousien

Schlaf- und Wohnzimmer mit Ausgang zum Balkon (Südausrichtung)

Küche mit Fenster

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Lage

Die begehrte Lage in Degerloch, verspricht nicht nur eine optimale Anbindung an die Stadt, sondern auch eine Umgebung, die durch Grünflächen und Naherholungszonen geprägt ist.

Alle Einrichtungen des täglichen Lebens sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Das Highlight dieser Immobilie ist zweifellos der atemberaubende Panoramablick auf Hoffeld, der sich von verschiedenen Bereichen des Hauses aus erstreckt. Genießen Sie morgendliche Sonnenaufgänge und abendliche Stimmungen, während Sie auf den neuen Balkonen verweilen oder sich in den neu geschaffenen Dachgauben entspannen. Diese Aussicht wird Ihren Alltag mit einer besonderen Qualität bereichern und lässt Sie die Schönheit der Natur in vollen Zügen erleben.

Sie erreichen den Flughafen, die Stuttgarter-Innenstadt und viele weitere, relevante Knotenpunkte innerhalb von 15 Min. mit dem Auto. Des Weiteren hält eine Bus-Linie in unmittelbarer Nähe, so dass Sie nicht auf das Auto angewiesen sind.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	33,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



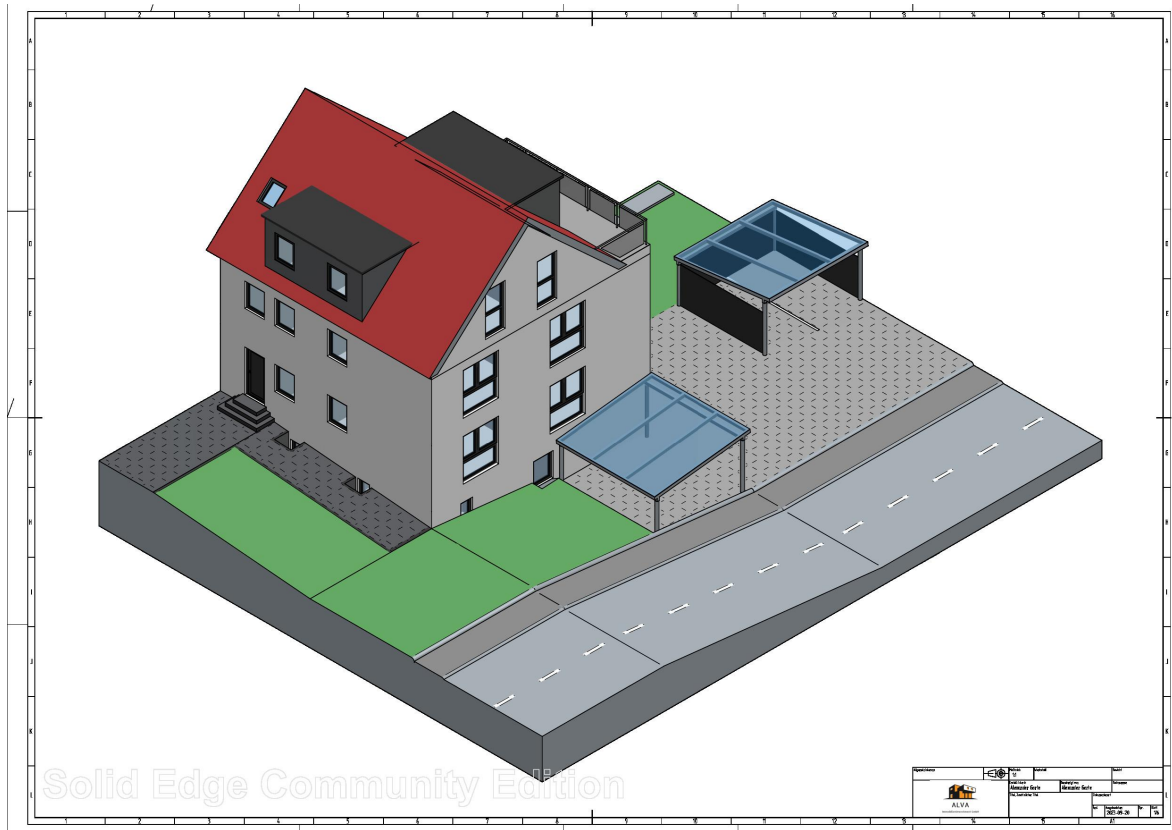
Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



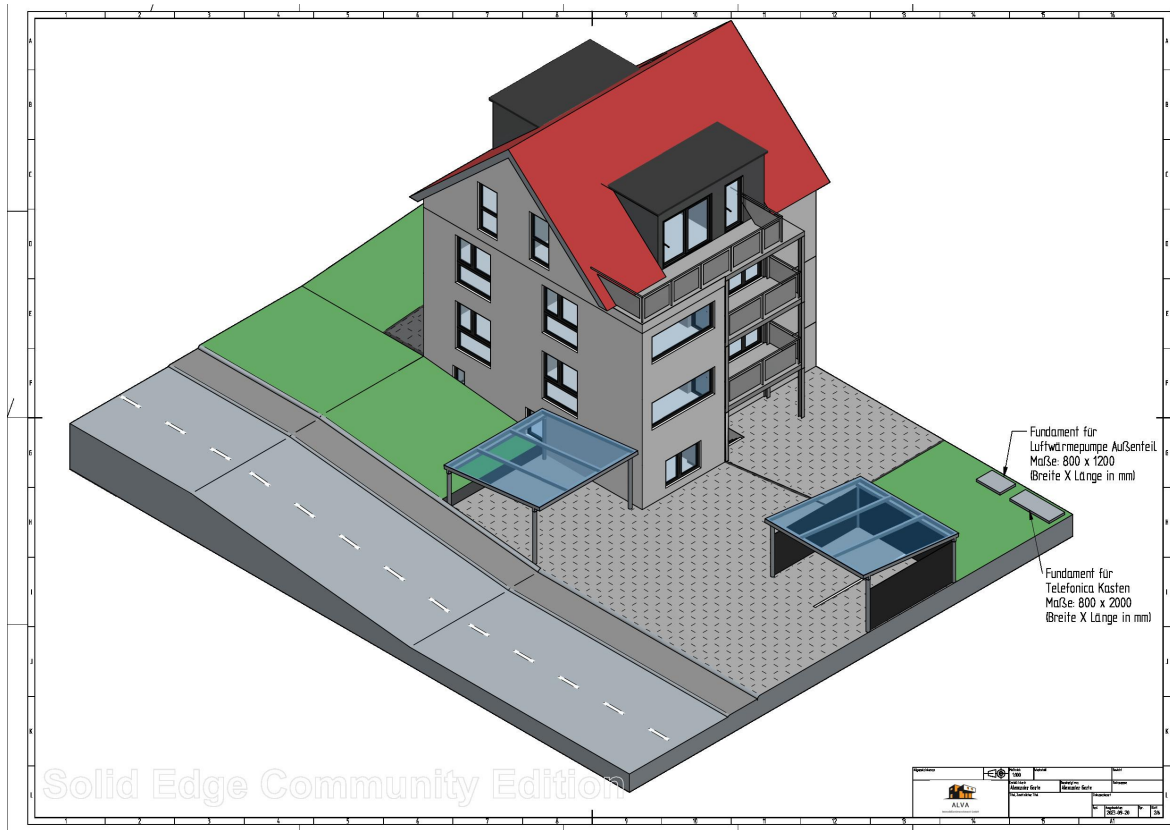
Balkon

# Exposé - Grundrisse

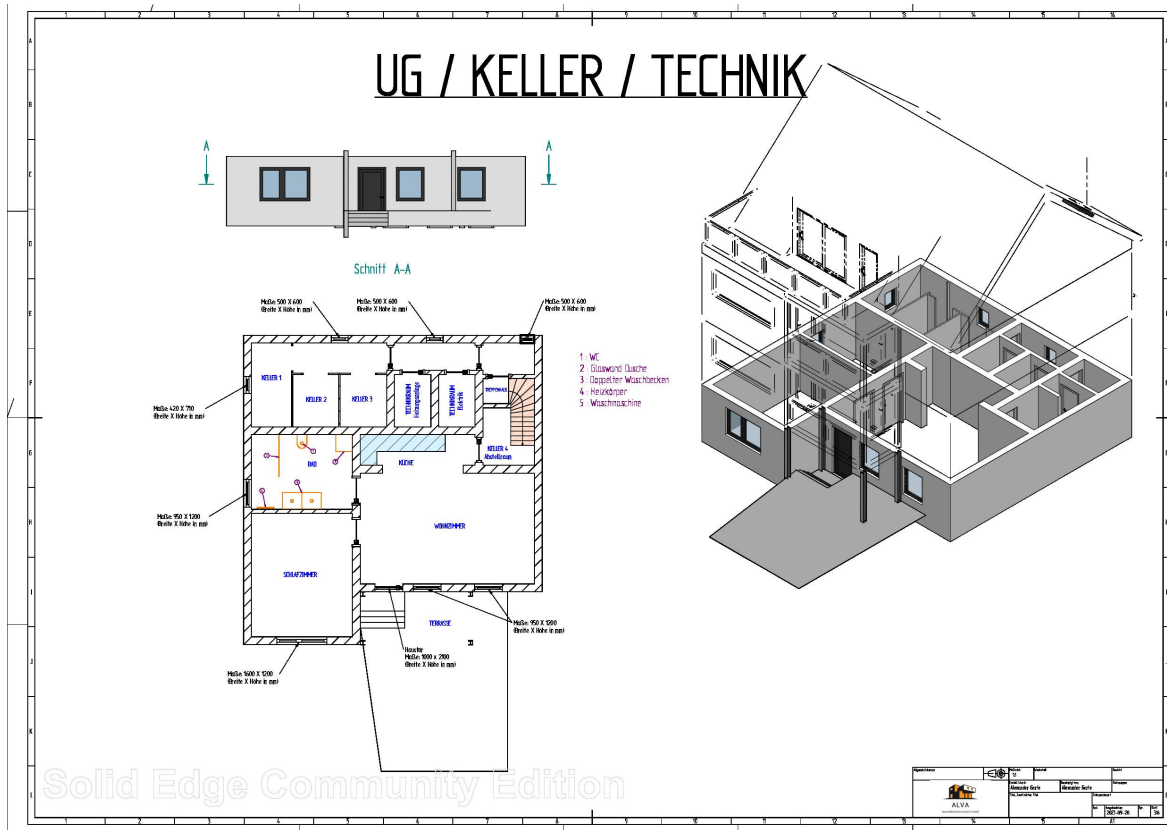




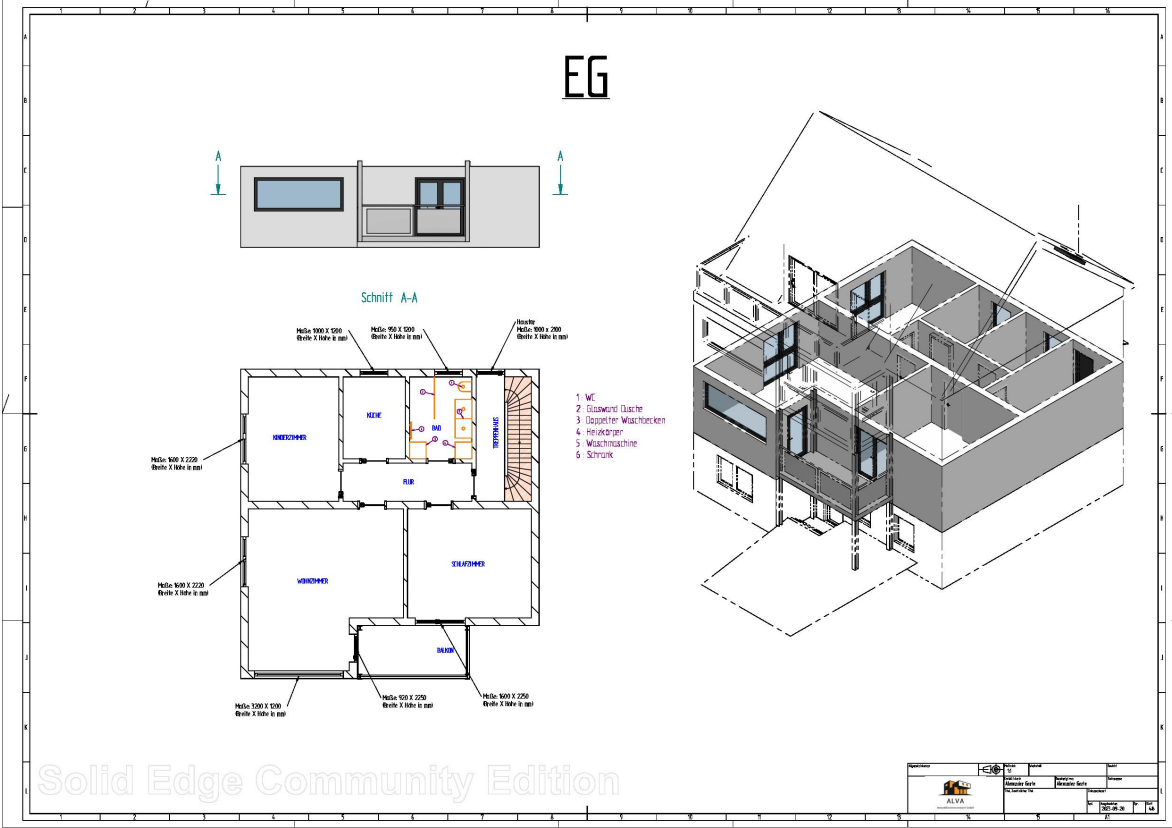
# Exposé - Grundrisse



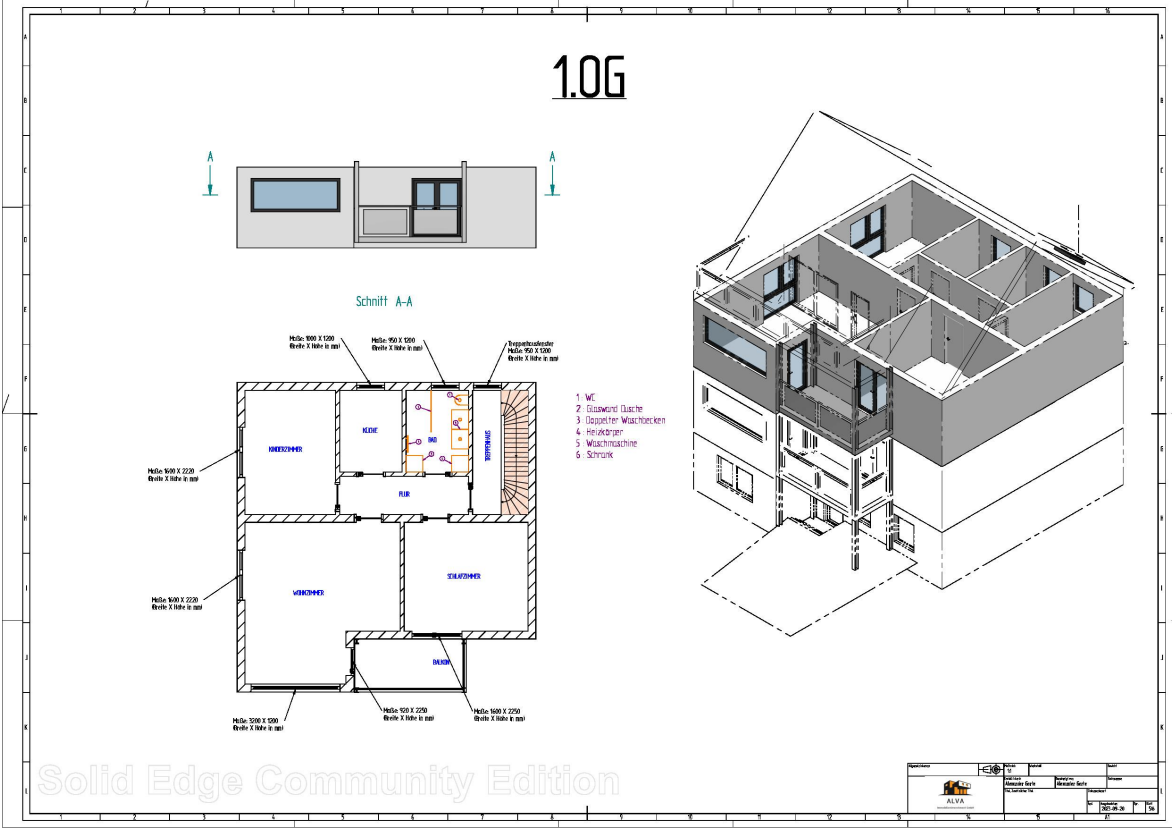
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

