

Exposé

Mehrfamilienhaus in Stuttgart

Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in Stuttgart-Rohr



Objekt-Nr. **OM-307803**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.280.000 €**

70565 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	559,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	198,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung präsentiert sich als attraktives Investment, vollständig vermietet und durch eine umfassende Kernsanierung im Jahr 2013 auf den neuesten Stand gebracht. Das großzügige Grundstück bietet reichlich Platz für Gartenaktivitäten und Freizeitgestaltung.

Die beiden Wohneinheiten im EG und im 1.OG verfügen jeweils über eine Terasse, während ein zusätzlicher Balkon im 1.OG den Bewohnern einen malerischen Ausblick ermöglicht.

Die Immobilie besticht zudem durch zwei Garagen, die sowohl Schutz für Fahrzeuge als auch zusätzlichen Stauraum bieten.

Mit einer vollständigen Unterkellerung steht den Mietern zusätzlicher Raum für Lagerzwecke in einem wunderschönen Gewölbekeller oder als Hobbybereich zur Verfügung.

Die gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und praktischer Infrastruktur macht dieses Objekt zu einer idealen Investitionsmöglichkeit in eine solide Immobilie.

Ausstattung

Sowohl die beiden Wohneinheiten im EG und im 1.OG, als auch die Einliegerwohnung sind mit Einbauküchen ausgestattet. Die Bäder sind großzügig, komfortabel und hell.

Im Zuge der Kernsanierung in 2013 wurden alle Leitungen und Ausstattungen, sowohl Sanitär als auch Elektro komplett erneuert.

Die effiziente Heizanlage, Isolierfenster und Fassadendämmung sorgen für niedrigen Energieverbrauch.

Der großzügige Garten bietet ausreichend Raum zur Entspannung im Grünen und bietet Distanz zur angrenzenden Straße, wodurch auch Potential für Erweiterungspläne bietet.

Ein Gewölbekeller mit angeschlossenen Funktionsräumen im UG rundet das reichliche Angebot der Immobilie ab.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terasse, Garten, Dachterrasse, Gäste-WC

Lage

Stuttgart-Rohr ist ein Stadtteil im Südosten von Stuttgart. Geprägt von einer angenehmen Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten, zeichnet sich die Lage durch eine gute Verkehrsanbindung aus. Die Wohngebiete sind von grünen Flächen durchzogen, darunter Parks und Gärten, die eine erholsame Umgebung bieten. Das Stadtbild ist geprägt von moderner Architektur und historischen Gebäuden.

In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen, die eine vielfältige Lebensqualität schaffen. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Autobahnen und den Flughafen Stuttgart erleichtert das Erreichen anderer Stadtteile und Regionen.

Stuttgart-Rohr ist somit ein lebendiger und attraktiver Ort zum Leben, Arbeiten und Entspannen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	68,80 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Gartengeschoss