

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### 1,5-Zi-Wohnung mit Balkon in Stuttgart-Degerloch provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-313163

#### Wohnung

Verkauf: **156.000 €**

70597 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	28,30 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	140 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Optimal geschnittene und vollständig renovierte 1,5-Zi-Wohnung im 1. OG eines gepflegten 6-Familienhauses mit Balkon und Tageslichtbad. Die Wohnung umfasst einen abgeschlossenen Flur mit einer kleinen Nische (z. B für eine Garderobe oder einen Flurschrank), ein großes Wohn-/Schlafzimmer, ein Bad mit Fenster und eine Küche (aber ohne Einbauküche). Zur Gartenseite befindet sich ein kleiner überdachter Balkon. Zur Wohnung gehören noch ein Kellerraum sowie ein Abstellraum auf der Bühne mit zusätzlicher Nutz-/Stellfläche.

## Ausstattung

Doppelverglaste weiße Kunststofffenster und Balkontüren. Wände in Zimmer, Flur und Küche haben einen feinen langlebigen Strukturputz. Im Zimmer und Flur liegt ein hochwertiger Laminatboden mit Dämmung. Das Bad ist weiß gefliest, hat eine kleine Bade-/Duschwanne mit Edelstahl-Brausestange, einen Alu-Spiegelschrank und einen Medikamentenschrank. In der Küche liegt ein neuer strapazierfähiger Designbelag in Fliesenoptik.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Die Wohnung ist energetisch auf aktuellem Stand und hat nur geringe Nebenkosten, die auch den Hausmeisterservice mit Außen- und Innenreinigung (Treppenhaus), Gartenpflege und Winterdienst beinhalten. Im Wohngebiet sind freie Parkmöglichkeiten vorhanden (kein Anwohnerparken). Bei einer benachbarten Baugenossenschaft kann evtl. ein TG-Platz oder ein Carport angemietet werden. Die Wohnung ist nicht vermietet und ist sofort beziehbar.

## Lage

Ruhige Ortsrandlage mit viel Grünflächen in lockerer Bebauung, dennoch zentral gelegen. Das Ortszentrum Degerloch mit allen Einkaufsmöglichkeiten usw. ist fußläufig nur 10 Min. entfernt. Die Stadtbahnhaltestellen Albstraße und Peregrinastraße sind in je 6 Minuten zu Fuß erreichbar, der Busbahnhof in 8 Minuten. Die Fahrzeit nach Stuttgart HBF beträgt 12 Min., nach Möhringen 4 Min., nach Vaihingen 11 Min., zur Messe 17 Min. und zum Flughafen 19 Minuten. Über die B 27 ist Stuttgart-Zentrum, Autobahn und Flughafen in nur wenigen Autominuten erreichbar. Das Objekt liegt gegenüber einer Schule mit entsprechenden Annehmlichkeiten. Das Sport- und Naherholungsgebiet Waldau mit Fernsehturm ist nur 2 km entfernt. Aufgrund der ausgezeichneten Infrastruktur und öffentlichen Verkehrsanbindung zählt Degerloch zu den begehrtesten Stuttgarter Wohnlagen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Außenansicht Eingangsbereich

# Exposé - Galerie

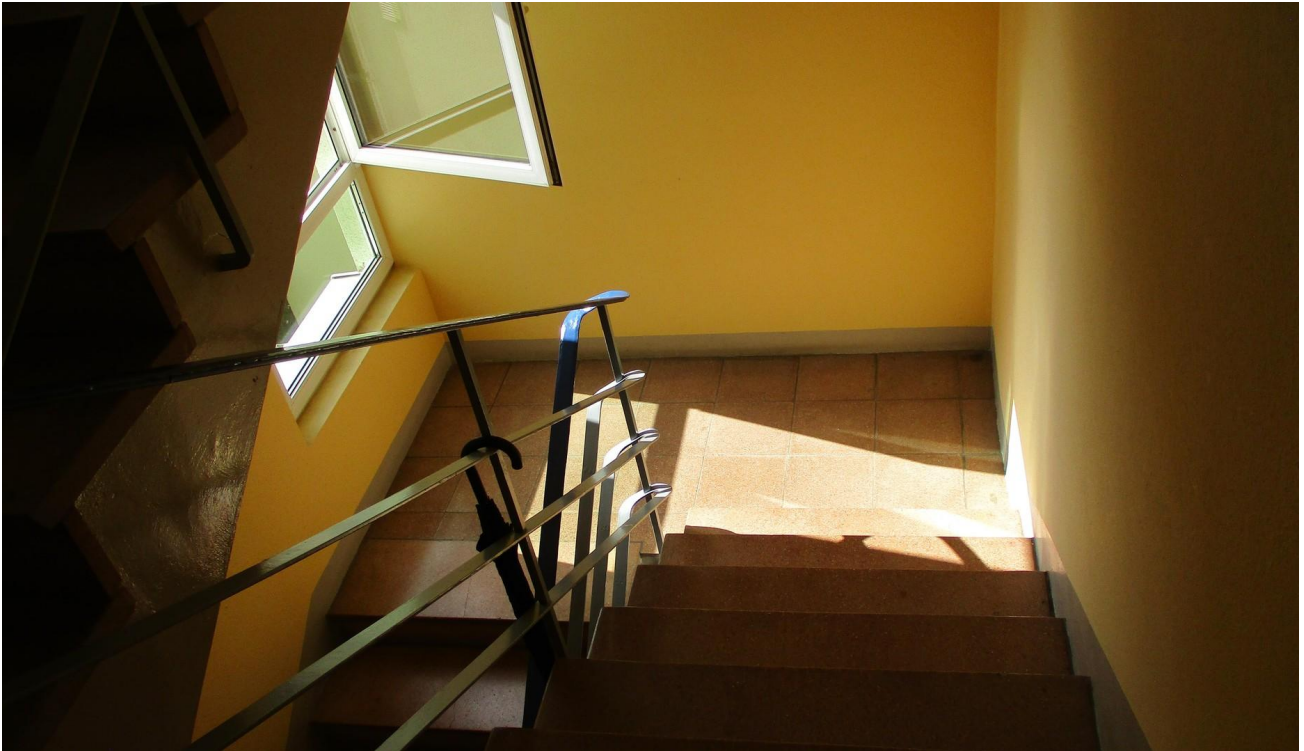


Hauszugang



Hauszugang

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur und Zimmer

# Exposé - Galerie



Flur und Zimmer



Flur Nische für Garderobe usw.

# Exposé - Galerie



Flur Wohnungseingang

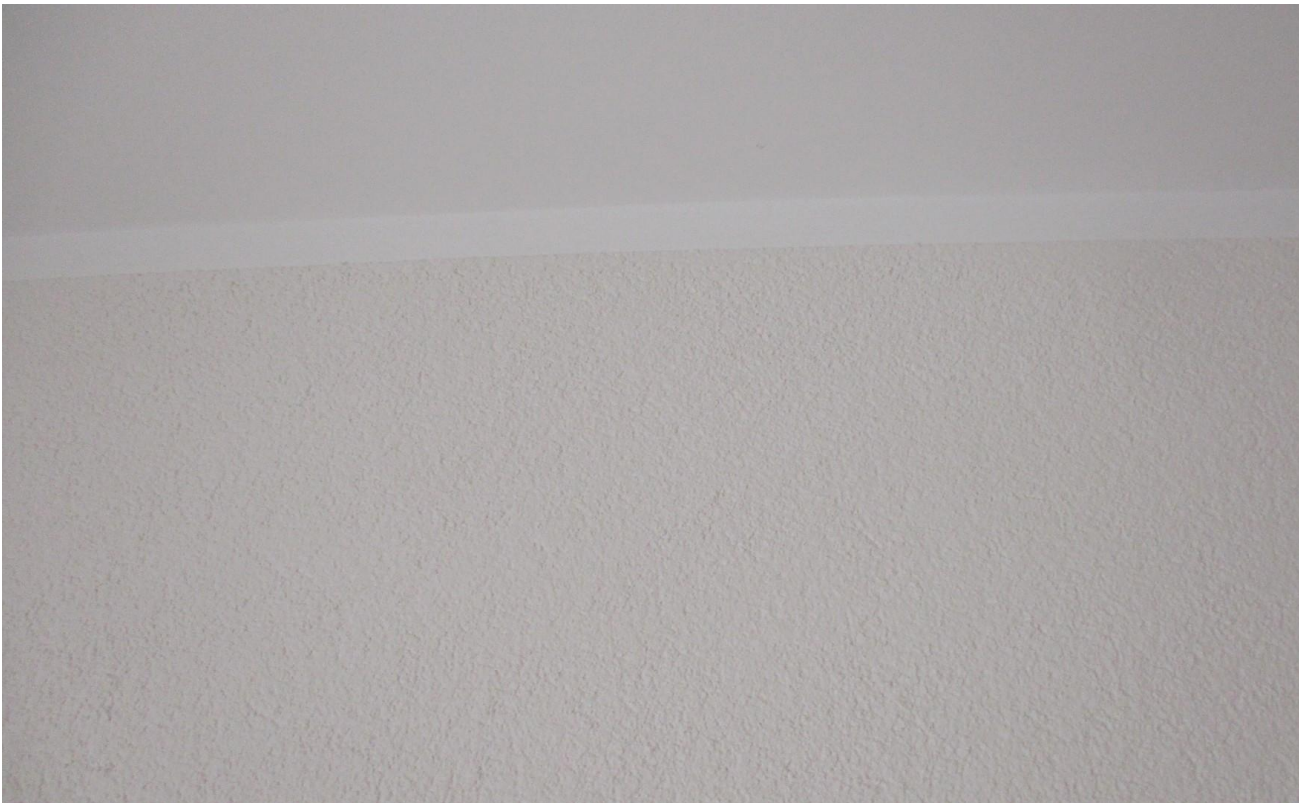


Rauputz

# Exposé - Galerie



Rauputz



Rauputz mit Sockel an Decke



# Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafzimmer



Wohn-/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafzimmer



Wohn-/Schlafzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon Gartenseite

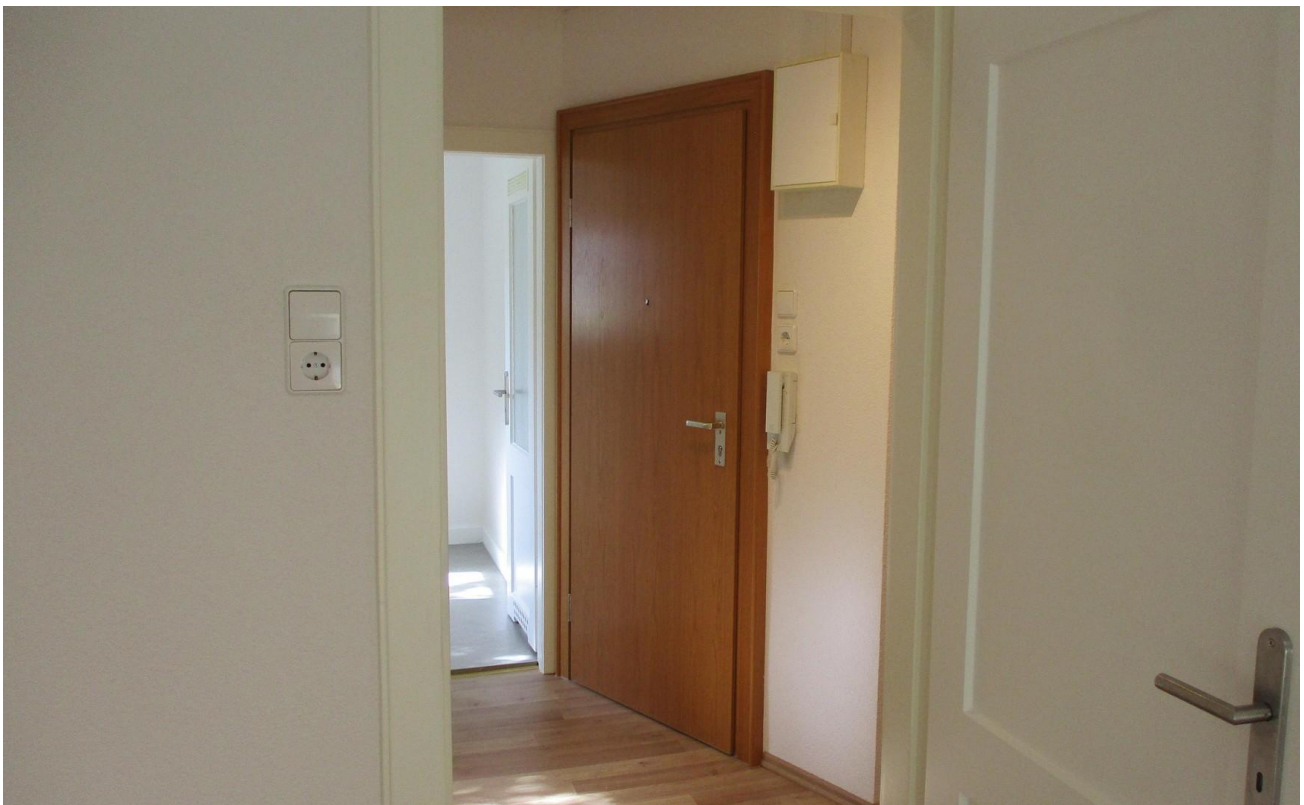


Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Zimmer mit Flur



Flur Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flur mit Zimmer und Bad



Laminat

# Exposé - Galerie



Laminat



Laminat

# Exposé - Galerie



Bad weiß gefliest



Bad mit Fenster

# Exposé - Galerie



Bad Alu-Spiegelschrank



Bad Alu-Spiegelschrank



# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Bad weiß gefliest

# Exposé - Galerie



Zimmer Richtung Flur und Küche



Flur mit Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche neuer Bodenbelag

# Exposé - Galerie

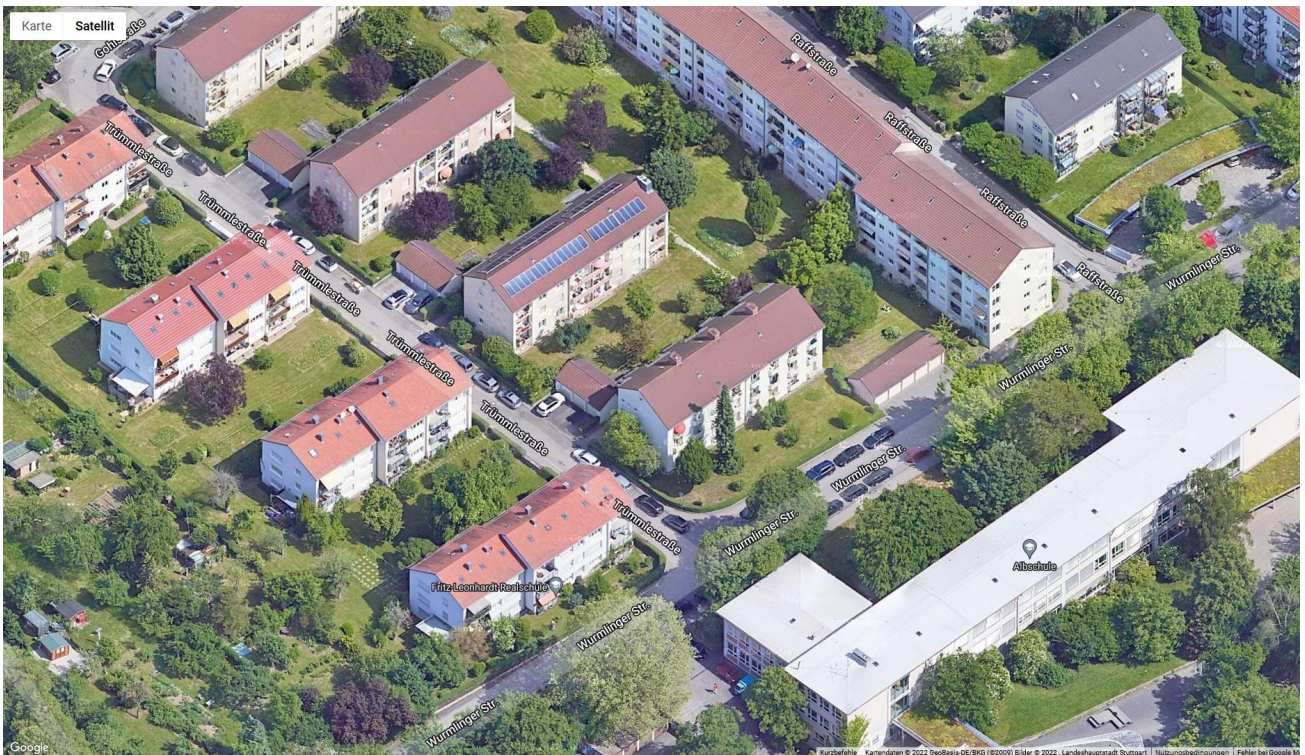


Küche neuer Bodenbelag

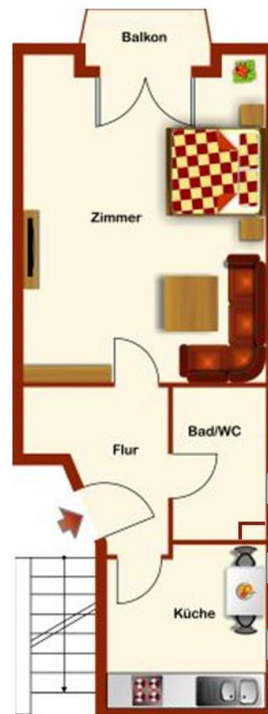


© Landeshauptstadt Stuttgart

# Exposé - Galerie



© Landeshauptstadt Stuttgart



Grundriss (nicht maßstäblich)

Grundriss nicht maßstäblich

# Exposé - Grundrisse



**Grundriss (nicht maßstäblich)**

Grundriss nicht maßstäblich