



SI Real Estate

Juwel auf 2 Etagen

Objekt: SI-S032025_20 • 70597 Stuttgart
799.000,00 €





SI Real Estate

Beschreibung

Willkommen in unserem Angebot exklusive 4 Zimmerwohnung verteilt auf 2 Etagen mit gemütlichem Balkon sowie bei Bedarf 2 Tiefgaragenstellplätze in Stuttgart-Degerloch, Nähe Albplatz.

Zum Verkauf steht eine besondere 4 Zimmer Wohnung mit ca. 119 m² im 1. OG und 2. OG eines gepflegten 3 Parteien Hauses, welches 1927 erbaut wurde.

Die Maisonnette wurde im Jahr 2018 energetisch kernsaniert und erfüllt höchste Ansprüche.

Wichtiger Hinweis der aktuell noch gültige Energieausweis bis 13.03.2027 wurde vor der Sanierung erstellt, die tatsächlich niedrigeren Verbrauchswerte können gem. Abrechnungen nachgewiesen werden.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen offenen und weitläufigen Wohn- Ess- und Küchenbereich, indem sich auch ein gemütlicher Südwestbalkon mit Blick ins Grüne befindet.

Die moderne Schüller Einbauküche ist ausgestattet mit allen Elektrogroßgeräten.

Weiter verfügt dieser Ebene über 2 Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken und WC und einem praktischen kleinen Raum, der als Garderobe oder als Abstellraum genutzt werden kann.

Über eine geschwungene Treppe gelangen Sie in die zweite Ebene, wo Sie ein großes Zimmer mit angrenzender Ankleide und ein weiteres komfortables Tageslichtbad mit Dusche, 2 Doppelwaschbecken, WC und Bidet erwartet. Große Klapp-Schwing-Dachfenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Lichtstimmung mit tollen Ausblicken

Ein besonderer Ausstattungsmerkmal ist der edle italienische Marmorboden, der in allen Wohnräumen auf der ersten Ebene sowie in allen Bädern verlegt wurde. Im großen Raum in der oberen Ebene wurde auf einen pflegeleichter Vinyl Designerboden gesetzt.

Viele große Fenster, mit elektrischen Rölläden, sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine Klimaanlage auf beiden Ebenen garantiert ein angenehmes Wohnklima.

Beindruckend sind auch die stilvollen hohen Kassetten Türen, die perfekt zum eleganten Wohnambiente passen.

Zur Wohnung gehören zwei Kellerräume und die Wohngemeinschaft verfügt über eine Waschküche und einen Trockenraum.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch zwei TG-Stellplätze, davon ist einer geschlossen



SI Real Estate

in einer Garage.

Den virtuellen Rundgang erreichen Sie über folgenden Link:

<https://my.matterport.com/show/?m=iQTAL258YMi>

Lage

Zentrale und grüne Wohnlage in ruhiger zweiter Baureihe zwischen Degerloch und Sonnenberg. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist optimal: Die Stadtbahn-, Bus- und Zahnradbahn-Haltestelle 'Degerloch' befindet sich in kurzer Laufdistanz.

Ebenso das Degerlocher Ortszentrum mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur, vielfältigen Einkaufs-, Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Restaurants und Cafés. In der näheren Umgebung befinden sich verschiedene Schulen und Kindergärten.

Die Stuttgarter Innenstadt, die Autobahn und den Flughafen erreicht man in kürzester Zeit.

Ein weitläufiges Waldgebiet erstreckt sich vor der Haustüre und bietet Naherholung pur.

Ausstattung Beschreibung

- Schüller Einbauküche
- Elektrogroßgeräte der Firma Neff und Siemens
- italienischer Marmorbad
- Designer Vinylboden
- 2 Bäder mit Dusche
- 2 WC
- 1 Bidet
- 1 Balkon
- 2 Keller
- Trockenraum und Waschküche
- Fahrradraum
- Fenster Velux 3 - fachverglast mit elektrischen Rolläden
- Klimaanlage Mitsubishi Electric
- Gasetagenheizung Junkers, Ebene 1
- 2 TG-Stellplätze, davon einer geschlossen in einer Garage



SI Real Estate

Sonstige Angaben

Kernsanierung:

2018

- Gastherme + neue Heizkörper
- Wand & Bodenaufbereitung
- Wasser- Stromleitungen
- Gasleitung zur Wohnung
- Fenster 3 -fachverglast
- Klimaanlage Mitsubishi Electric
- Innentüren
- Wohnungstür
- Küche
- Bäder
- Fassadenanstrich
- Dach gedeckt und gedämmt
- Treppenhaus gestrichen



SI Real Estate

Daten im Überblick

ImmoNr	SI-S032025_20
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenanzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Tiefgaragenstellplätze à 25.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 119 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Straße	Heinestraße
Hausnummer	13
PLZ	70597
Ort	Stuttgart
Etage	2. OG
Kaufpreis	799.000,00 €
Außen-Provision	Die Provision i. H. v. 3,57 % ist nach Notartermin verdient und mit ordnungsgemäßer Rechnung fällig.
Hausgeld	225,00 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Maisonette
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1927
Zustand	Saniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	152,21 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	13.03.2027
Baujahr lt. Energieausweis	1927



SI Real Estate

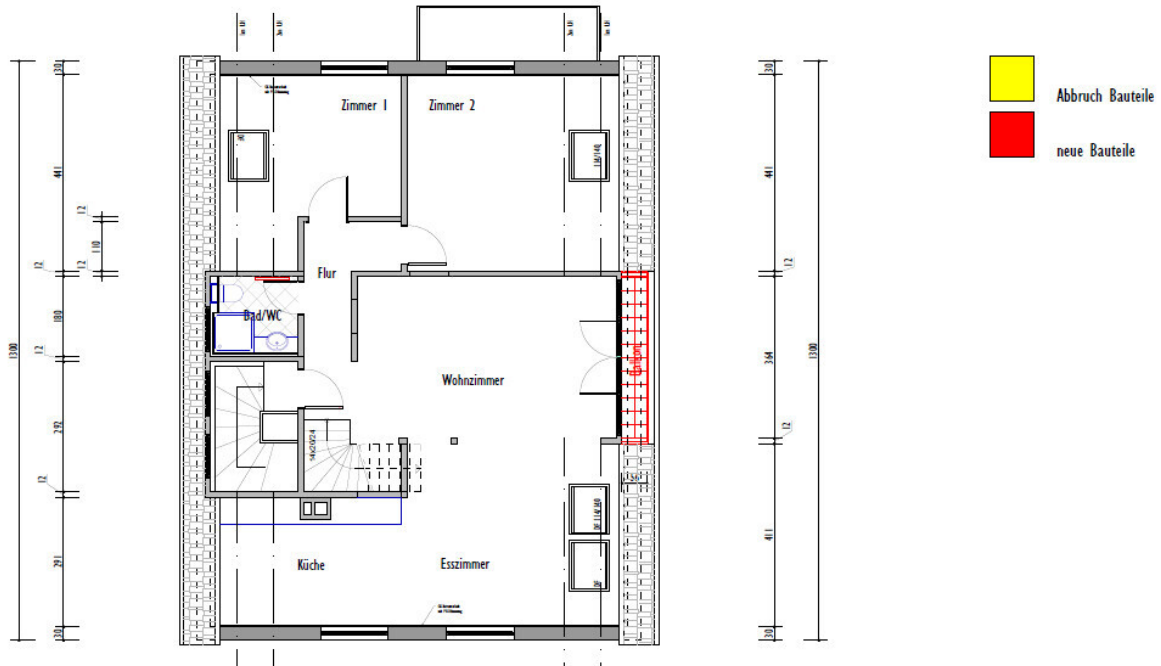
wesentlicher Energieträger

Erdgas leicht

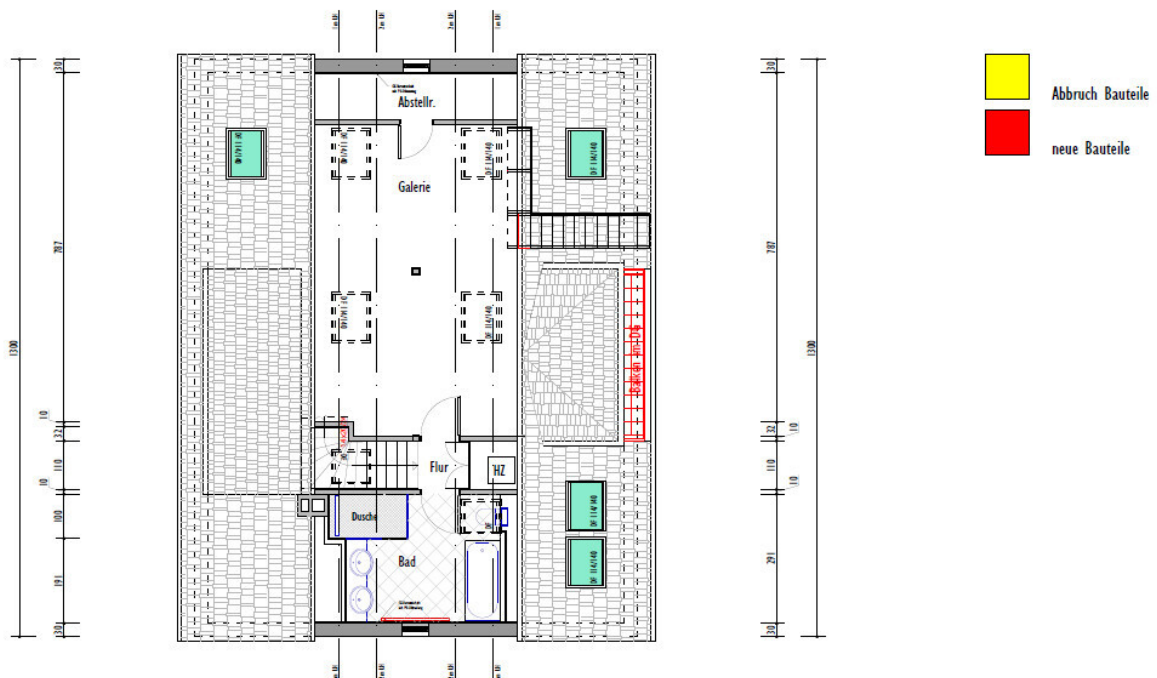


SI Real Estate

Impressionen



Grundriss Ebene 1



Grundriss Ebene 2



SI Real Estate



Küche-und Essbereich



Küche- und Wohnbereich



SI Real Estate



Küche Floor 1.1



Küche



SI Real Estate



Wohnbereich



gesamter Wohnbereich



SI Real Estate



Schlafzimmer Floor 1



Schlafzimmer 2, Floor 1



SI Real Estate



Duschbad Floor 1.2



Schlafzimmer Floor 2



SI Real Estate



Duschbad Floor 1.1



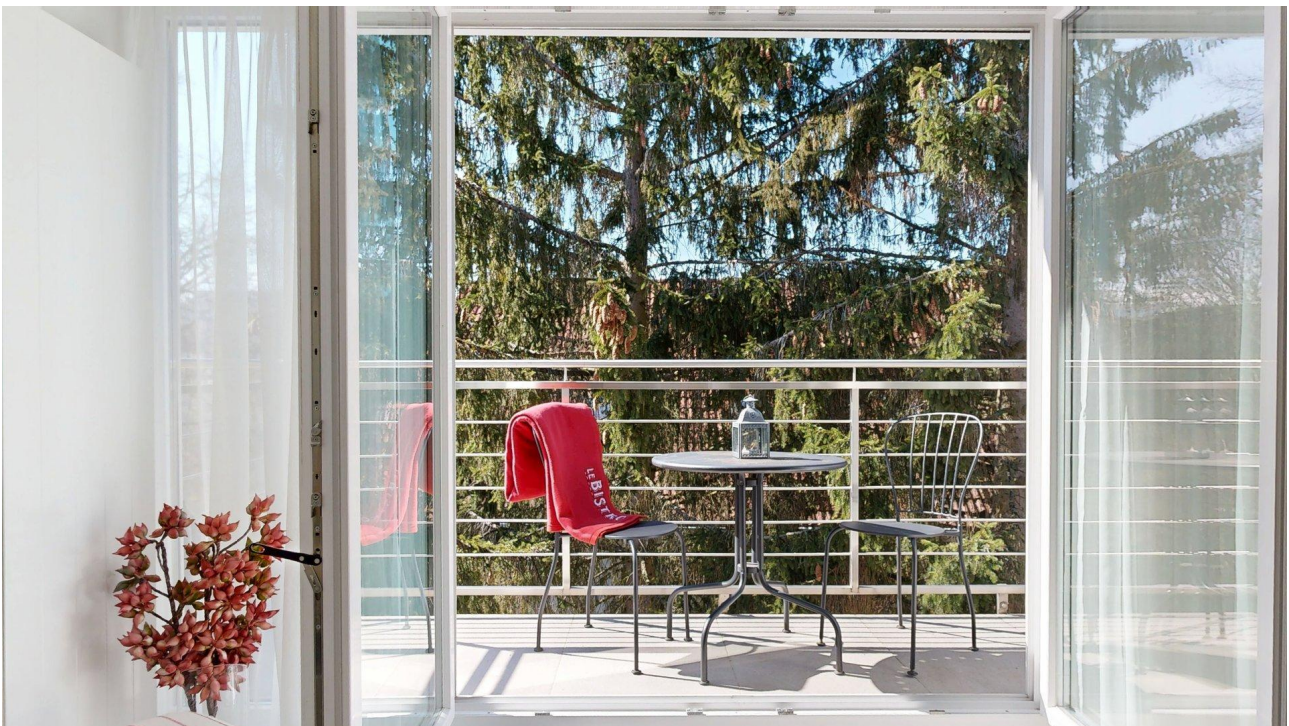
Duschbad Floor 2.2



SI Real Estate



Duschbad Floor 2.1



Balkon



SI Real Estate



Ausblick Balkon



Flur Floor 1.1



SI Real Estate



Flur Floor 1.2



Aufgang Floor 2



SI Real Estate



Haus 1



Dollhouse



SI Real Estate

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Simone Srajner

SI Real Estate

Hinterhofstraße 33

70771 Leinfelden-Echterdingen

Telefon: +49 172 712 85 74

Mobil: +49 172 712 85 74

E-Mail: mail@si-real-estate.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.