

Exposé

Dachgeschosswohnung in Stuttgart

**2,5-ZW, DG, S-Zuffenhausen, komplettsaniert, nahe
Stadtpark, S-Bahn + A81**



Objekt-Nr. **OM-329099**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **288.000 €**

Ansprechpartner:
Reimitz

Marconistraße 33
70435 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1953	Hausgeld mtl.	100 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	49,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

2 1/2-ZW, DG, S-Zuffenhausen, Marconistr. 33, nahe Stadtpark, S-Bahn, BAB-Anschluss

Die Komplett-Sanierung wurde Mitte 2021 abgeschlossen

Objektbeschreibung:

Die Wohnung (№ 8) befindet sich im Dachgeschoss eines 2 ½-geschossigen Wohnhauses. Es ist kein Balkon und kein Pkw-Stellplatz vorhanden.

Die Dachschräge wirkt sich nur in einem Teilbereich aus -Küche und Dusche-; ansonsten sind aufgrund der Dachgauben keine weiteren Schrägen vorhanden.

Im Haus № 33 befinden sich 9 Wohnungen.

Zur Wohnung gehören 2 Kellerräume mit ca. 5,0 m² und 5,2 m².

Die Wohnung war bislang für 940 € kalt vermietet.

Ausstattung

Digitale Satelliten-Empfangsanlage.

Fenster: Isolierglas.

Verdunkelung: lackierte Metallfensterläden.

Haustürsprechanlage.

Die Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnung erfolgt mittels einer im September 2018 eingebauten Gas-Etagenheizung (neueste Brennwerttechnik mit Außentemperatursteuerung).

Im Sommer 2019 wurde das Treppenhaus renoviert.

Im Zuge dessen wurden neue Wohnungseingangstüren eingebaut (Schallschutz- und Klimaklasse 3, Bodendichtung, 3-Punkt-Verriegelung, Schutzbeschlag, Zylinder mit Anbohrschutz, Not- und Gefahrenfunktion sowie Anti-Schlag-Technologie).

Die Küche mit Glaskeramik-Kochfeld, 4 Kochzonen (davon 1 zuschaltbare Bräterzone), Einbaubackofen, 7 Beheizungsarten, Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzugshaube (Front Glas weiß, LED-Leuchten) wurde Mitte 2021 eingebaut.

Ebenfalls Mitte 2021 wurden saniert:

- Duschbad komplett (Wand- und Bodenfliesen, Sanitärgegenstände, wandhängender Handtuchwärmer, elektrische Raumentlüftung, Echt-Glas-Duschkabine)
- neuer Design-Vinyl-Boden im Flur, Schlafen, Wohnen, Essen und Küche verlegt
- Wände und Decken gestrichen
- neue Zimmertüren in weiß eingebaut

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Lage

Ruhige Lage. Der Stadtpark Zuffenhausen mit verschiedenen Sportvereinen ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine kleine Zweigstelle der Volksbank Stuttgart.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie einen Aldi, einen Getränkemarkt, ein Sportstudio und eine Tanzschule.

Ca. 500 m entfernt, in der Morsestraße, ist eine Ladestation für Elektro-Autos.

Die S-Bahnhaltestellen Neuwirtshaus (Porscheplatz) und Zuffenhausen sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Der Autobahnanschluss A 81 Zuffenhausen ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Die S-Bahnhaltestellen Neuwirtshaus (Porscheplatz) und Zuffenhausen sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Die Gas-Etagenheizung (neueste Brennwerttechnik) ist im Dachraum über der Wohnung eingebaut, beeinträchtigt die Optik des Wohnraums nicht und hat aufgrund dessen kurze Leitungswege und geringe Wärmeverluste.

Daher stimmen auch die Daten des Energieausweises nicht mit den Gegebenheiten überein. Der ehemalige Verwalter hat diesen leider nicht korrigieren lassen (je nach Heizungsintensität sind bei den bisherigen Mietern bislang ca. 60/70 € pro Monat angefallen; aber auch 40 € waren möglich).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	317,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Blick von Essen in Wohnen



Blick von Essen in Flur

Exposé - Galerie



Blick von Eingang in Flur

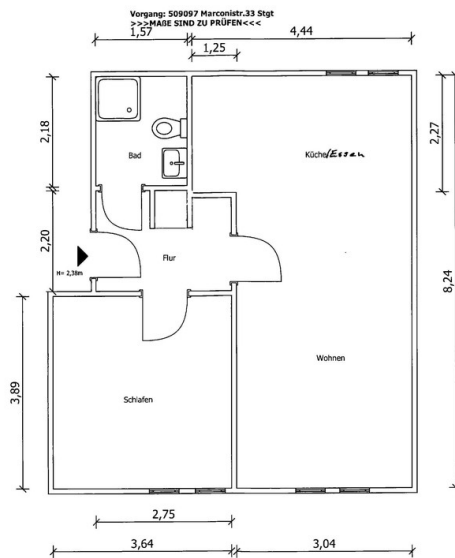


Schlafen (zur Türe)

Exposé - Galerie

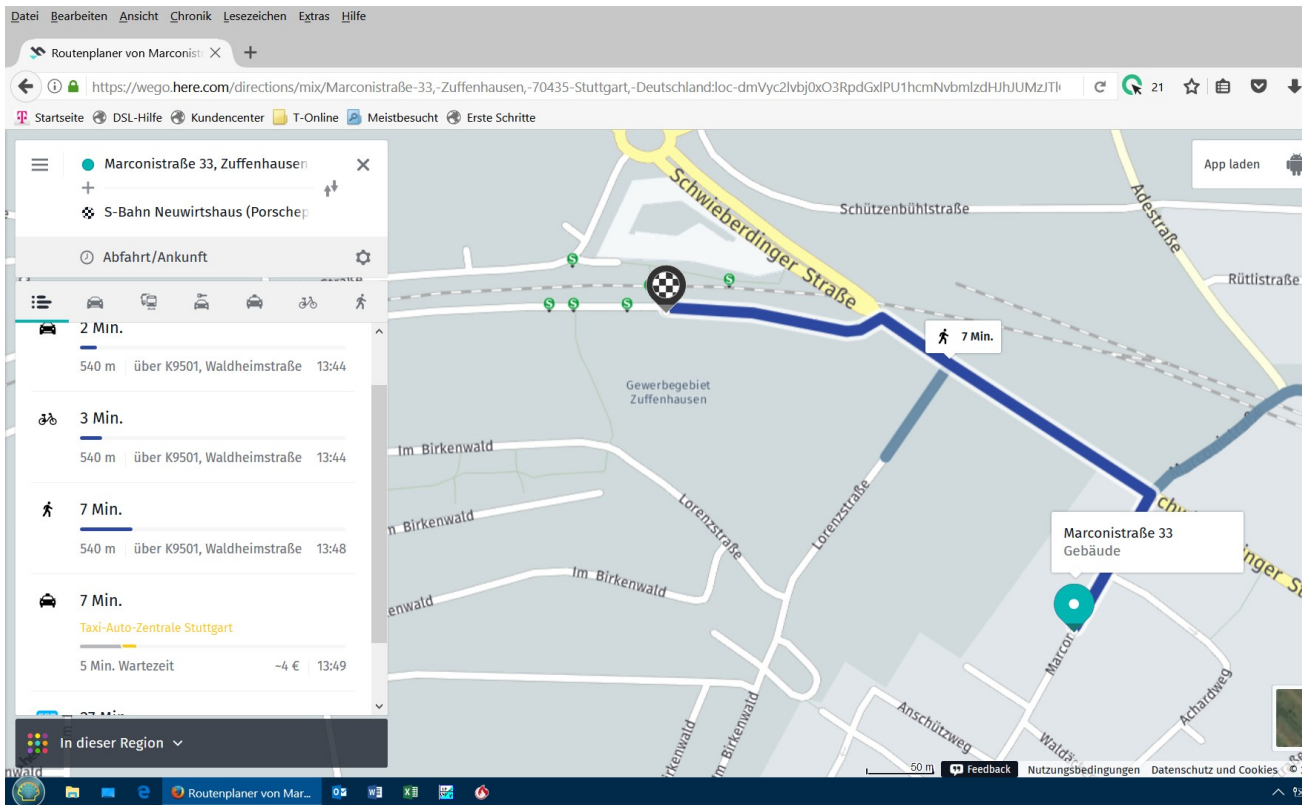


Schlafen (zum Fenster)

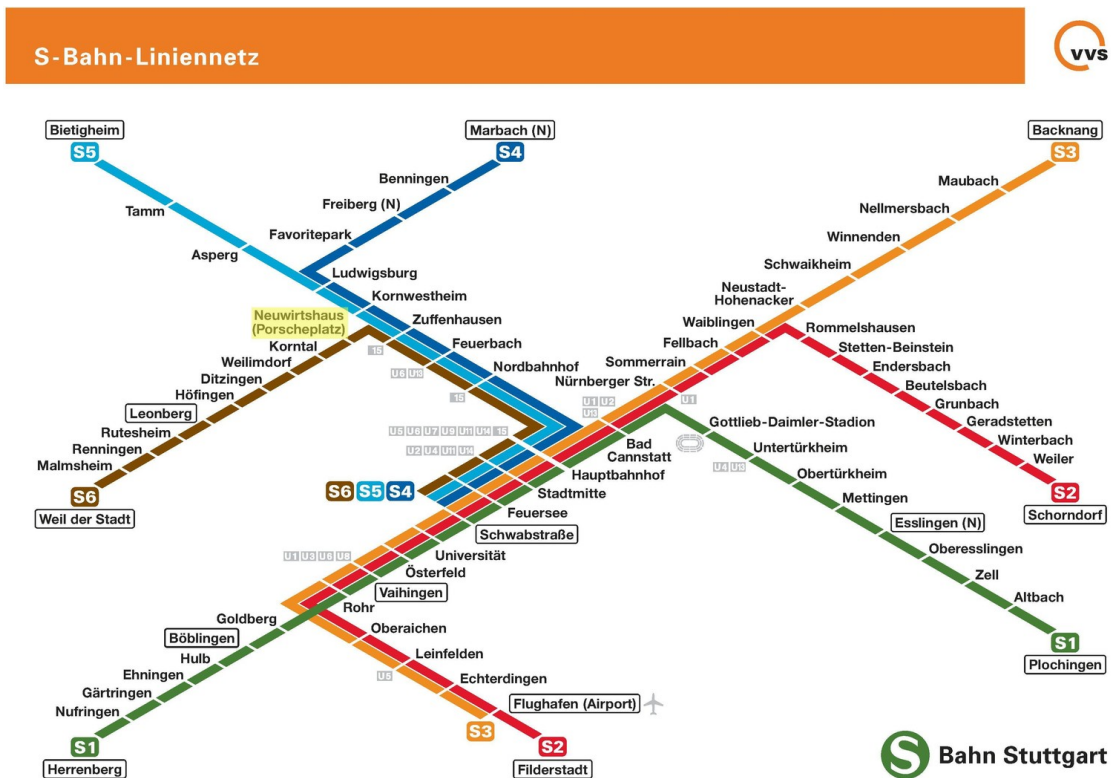


Grundriss Maßstab ca. 1:50

Exposé - Galerie



Fußweg zur S-Bahn-Haltestelle



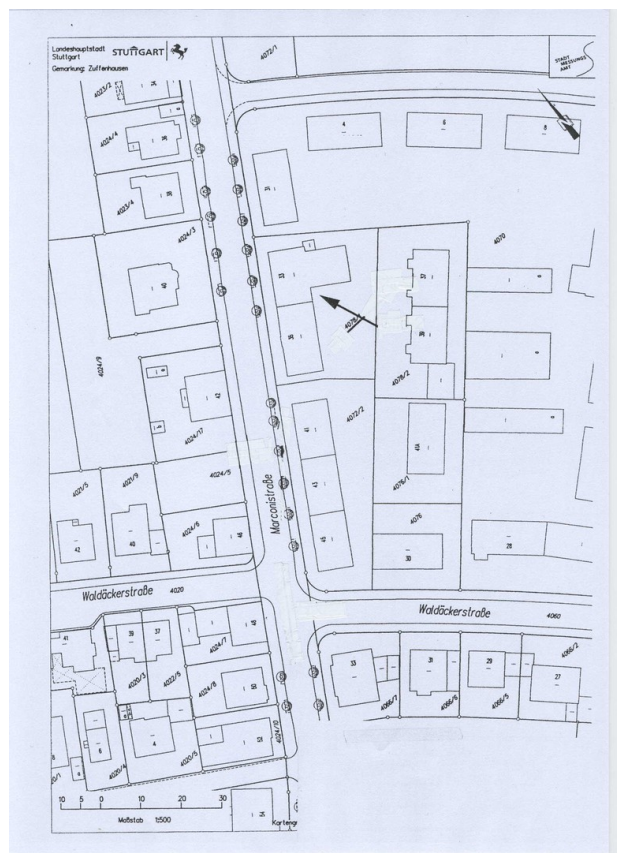
S-Bahn-Netz Karte

Exposé - Galerie



Map data ©2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

Microlage



Lageplan