



VERKAUFT

Rose Haus+Grundbesitzvermittlungen, Marienstr.5, 70178 Stuttgart

EXPOSÉ

Suchen Sie das Besondere? Großzügiges 1-3 Familienhaus bzw. Baugrundstück in bevorzugter Lage mit großem Garten in idyllischer Waldrandlage. 70597 Stuttgart-Degerloch.



Beschreibung: In bevorzugter und grüner Lage von Degerloch, bieten wir dieses sonnige und großzügige 1-3 Familienhaus aus den 50iger Jahren zum Kauf an. Das Angebot zeichnet sich aus durch die sonnige und **idyllisch am Waldrand** in einer **Sackgasse**, durch das große Grundstück mit mehreren **alten Bäumen** und die **hohen Räume mit ca. 2,63Höhe**.

Da das **Baufenster** und die **Bebaubarkeit** derzeit **nicht ausgeschöpft** sind, wäre auch eine **Anbau** oder **Neubau** denkbar.

Das Haus steht leer und ist **sofort verfügbar**.

Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich jeweils 3 Zimmerwohnungen mit jeweils rund 90m² Wohnfläche (zzgl. Treppenhaus und Terrassen/Balkone). Im Dachgeschoss liegt eine 2 ZW mit geschätzten 60m² Wohnfläche. Zum Spitzboden im 2. **Dachgeschoß** führt eine Auszugstreppe. Dort bietet sich eine **weitere Ausbaureserve** an.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet im **Untergeschoß** mehrerer Abstellräume und Hobbyräume, überwiegend mit Tageslicht. Ein **Gewölbekeller** ist vorhanden.

Ausstattung und Zustand sind baujahrsentsprechend mit teils erheblichen Instandhaltungsrückständen. Im Bereich der Fassade, Fenster, Dach und Wärmedämmung, sind zahlreiche Verbesserungsmöglichkeiten denkbar.

Drei Einzelgaragen befinden sich auf dem Grundstück.

Schulen und Kindergarten sind in der Nähe. Alle Artikel des täglichen Bedarfs stehen fußläufig zur Verfügung. Die öffentliche Anbindung ist durch den nahen Bus oder die etwas entferntere U-Bahn, günstig.

Wohnfläche: 8 Zimmer, Gesamtwohnfläche **ca. 240m²** Wohnfläche (zzgl. Treppenhaus, Terrassen/Balkon, **Ausbaureserve** im 2. DG und Hobbyräume im UG).

Grundstücksangaben: Bebauungsplan aus dem Jahr 1937. **Baustaffel 8** der Stuttgarter Ortsbausatzung, Landhausgebiet, offene Bauweise, zweigeschossig, Flächenausnutzungsziffer 20/100, SA.10m und Dn. 40°.

Kaufpreis: VERKAUFT

Baujahr: ca. 1954

Ansprechpartner: Herr Thilo Rose

Fon: 0711-6201617

Mobil: 0172-7217395

Wichtig: Irrtum vorbehalten. Wohnflächen sind den Plänen entnommen. Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Verkäufers. Bei Kaufvertragsabschluss ist eine Provision von 4,76 % (inkl. 1,9% MwSt.) des Kaufpreises für den Nachweis des genannten Objektes an uns zu bezahlen. Unterlagen und Angaben sind nur für Sie persönlich bestimmt und dürfen nur mit unserem Einverständnis weiter gegeben werden. Bitte beachten Sie unsere Bedingungen für das Immobiliengeschäft. Gewerbeerlaubnis nach § 34 C GewO durch die Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für öffentliche Ordnung, Eberhardstraße 39, 70161 Stuttgart.