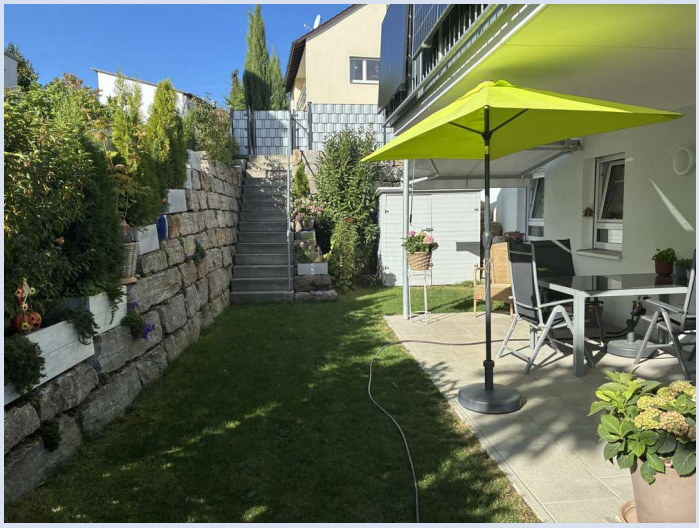
Moderne 3 Zimmer-Wohnung mit Garten in Rutesheim



71277 Rutesheim

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	98,00 m²
Kaufpreis:	549.000,00 EUR
Scout-ID:	171528588

ROHRBACH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner:

Marc Rohrbach Immobilien

Herr Marc Rohrbach

E-Mail: info@rohrbach-immobilien.de

Tel: +49 7152 3199300

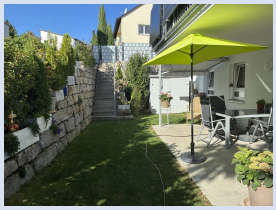
Web: https://www.rohrbach-immobilien.de/

Nutzfläche ca.:	10,00 m²
Etage:	1
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2022
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas leicht
Endenergiebedarf:	49,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	A
Baujahr laut Energieausweis:	2022
Bezugsfrei ab:	01.08.2027
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld:	440,00 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis:	15.000,00 EUR
Provision für Käufer:	€ 16.779,00

Die Käuferprovision beträgt bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages 2,975 % inkl. MwSt.

Moderne 3 Zimmer-Wohnung mit Garten in Rutesheim



71277 Rutesheim

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	98,00 m²
Kaufpreis:	549.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Rutesheim.

Die im Jahr 2022 errichtete 3 Zimmer-Wohnung befindet sich im Gartengeschoss eines modernen und überschaubaren 5-Familienhauses. Mit rund 98 qm Wohnfläche bietet sie großzügige Platzverhältnisse und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist der eigene Garten mit Terrasse. Dieser private Außenbereich erweitert den Wohnraum auf besonders attraktive Weise und bietet einen wunderbaren Ort zum Entspannen, Verweilen und Genießen.

Im Inneren überzeugt die Wohnung mit eine modernen und zeitgemäßen Ausstattung. Parkettböden verleihen den Wohnräumen eine elegante und zugleich wohnliche Atmosphäre. Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme und gleichmäßige Wärme und unterstreicht den modernen Wohnkomfort.

Das Tageslichtbad schafft durch die natürliche Belichtung ein helles und freundliches Ambiente.

Die gelungene Verbindung aus großzügiger Wohnfläche, moderner Ausstattung und privatem Garten macht diese Wohnung zu einer Immobilie mit besonderem Wohnwert.

Abgerundet wird dieses Angebot mit einem großen Abstellraum und einem Außenstellplatz.

Ausstattung:

- Parkettboden
- elektr. Rollläden
- Tagelichtbad mit bodengleicher Dusche
- Gartenanteil
- Fußbodenheizung
- Außenstellplatz
- Hausmeisterservice

Lage:

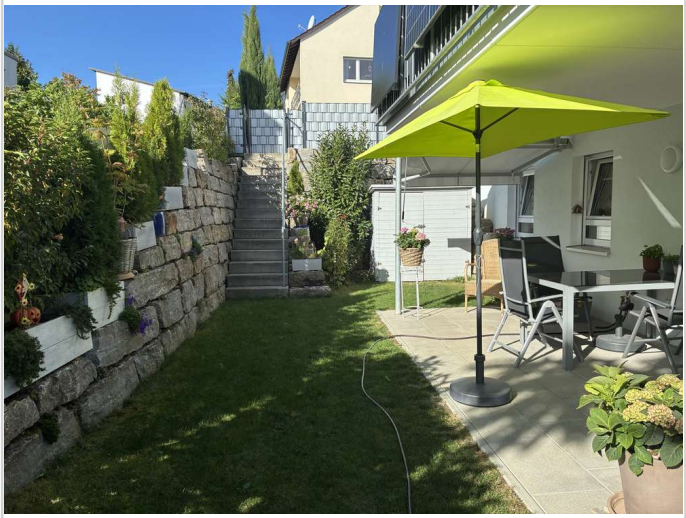
Das Objekt befindet sich am Rande des Neubaugebietes Auf der Steige in einer Sackgasse. Eine Bushaltestelle, die von mehreren Buslinien angefahren wird, ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken sind dadurch schnell zu erreichen.

Rutesheim ist seit 2008 mit einer eigener Anschlussstelle ‚Rutesheim'
sehr gut an die Autobahn A 8 Stuttgart – Karlsruhe angebunden. Bis zur
Stadtmitte von Stuttgart oder zum Flughafen Stuttgart sind es nur etwa
30 Fahrminuten. Die SBahn-Station Rutesheim verbindet die Stadt mit
dem Netz des Verkehrsverbunds Stuttgart.

Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Vereins- und Freizeitangebote, vier Schulen (Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule, Realschule, Förderschule und Gymnasium) und acht Kindergärten. Mehrere große Sporthallen, Turnhallen und ein Sport- und Freizeitzentrum ermöglichen ein breites Angebot für den Schulsport als auch dem vielfältigen Vereins- und Freizeitsport.

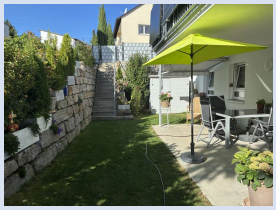
Sonstiges:

Wir freuen uns auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen.



Terrasse

Moderne 3 Zimmer-Wohnung mit Garten in Rutesheim

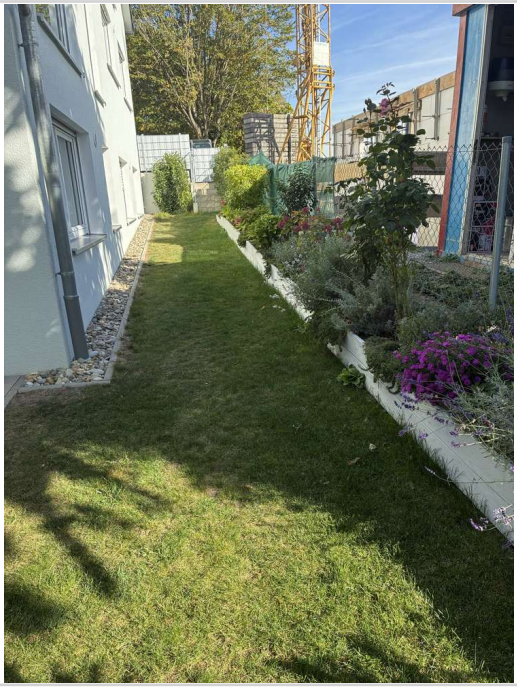


71277 Rutesheim

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	98,00 m²
Kaufpreis:	549.000,00 EUR



Garten



seitlicher Garten

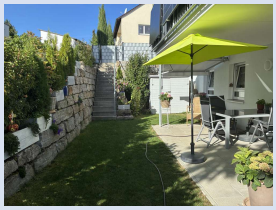


Wohnzimmer3



Wohnzimmer4

Moderne 3 Zimmer-Wohnung mit Garten in Rutesheim



71277 Rutesheim

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	98,00 m²
Kaufpreis:	549.000,00 EUR



Essbereich



Küche1

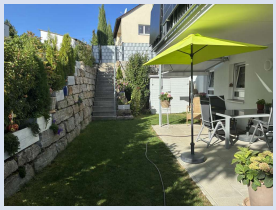


Schlafzimmer1



Schlafzimmer2

Moderne 3 Zimmer-Wohnung mit Garten in Rutesheim



71277 Rutesheim

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	98,00 m²
Kaufpreis:	549.000,00 EUR



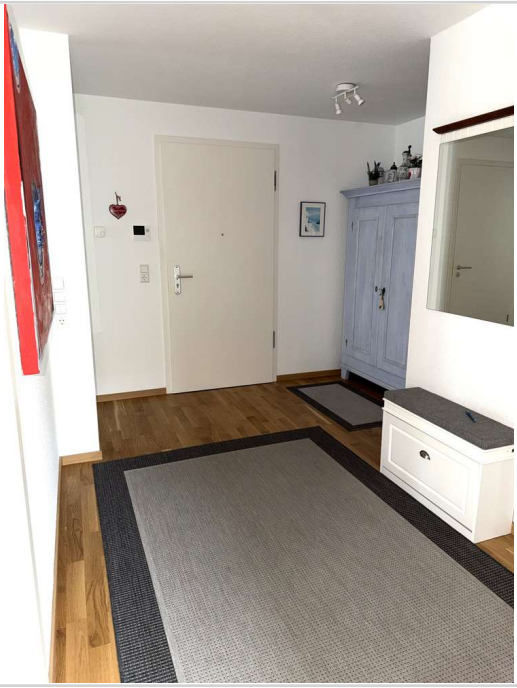
Kinderzimmer



Bad

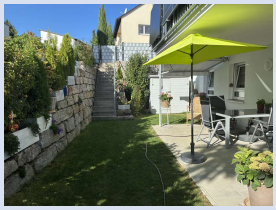


Bad1



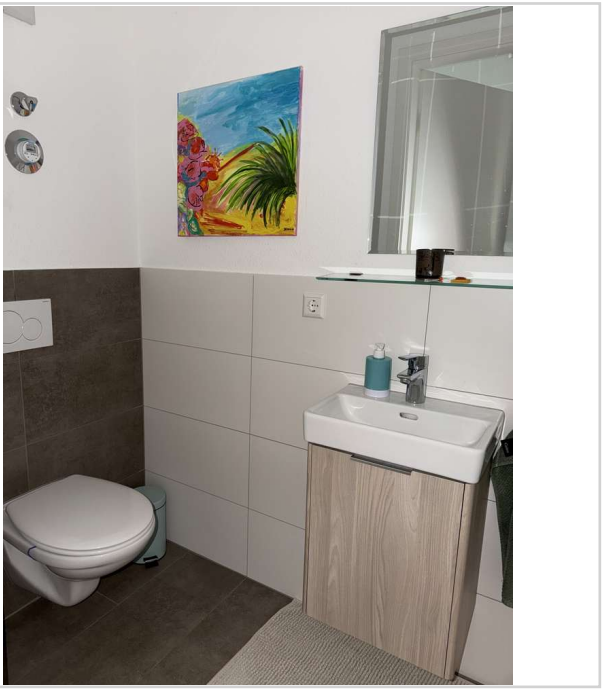
Diele

Moderne 3 Zimmer-Wohnung mit Garten in Rutesheim



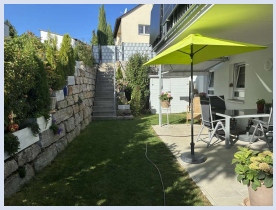
71277 Rutesheim

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	98,00 m²
Kaufpreis:	549.000,00 EUR



Gäste WC

Moderne 3 Zimmer-Wohnung mit Garten in Rutesheim



71277 Rutesheim

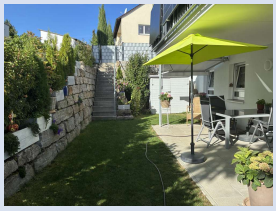
Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	98,00 m²
Kaufpreis:	549.000,00 EUR



Wohnung 1	
Garderobe	2,05 m²
Diele	11,65 m²
Schlafen	20,47 m²
Kind	10,71 m²
Wohnen/Essen	28,77 m²
Küche	7,40 m²
Bad	8,32 m²
WC	1,98 m²
Terrasse (14,79 m²), davon	7,52 m²
Wohnfläche gesamt	**97,52 m²**

Wohnung 1

Moderne 3 Zimmer-Wohnung mit Garten in Rutesheim



71277 Rutesheim

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	98,00 m²
Kaufpreis:	549.000,00 EUR

