



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-39055

Wohn(t)raum in Stuttgart, hier wohn ich gern! - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

400.000,00 €

Kaufpreis pro m²

5.128,21 €

Provision

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere I
Exposé. inkl. MwSt.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	78,0 m²
Nutzfläche	5,0 m²
Grundstücksfläche	83,0 m²
Gesamtfläche	83,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Baujahr	1952
Zustand	Teil/Vollrenoviert
Letzte Modernisierung	2006
WG-Geeignet	
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Etage
Befeuerung	Gas
DV Verkabelung	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	18.04.2028
Energiekennwert	164.0 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Leben in Stuttgart - Mitten im Leben

Stuttgart ist die Landeshauptstadt des Landes Baden-Württemberg und mit 632.865 Einwohnern (31. Dezember 2022) dessen bevölkerungsreichste Stadt, die in 23 Stadtbezirke gegliedert ist. Als Sitz der Landesregierung und des Landtags sowie zahlreicher Landes- und einiger Bundesbehörden ist Stuttgart das politische Zentrum des Landes. Darüber hinaus ist es Sitz des evangelischen Landesbischofs von Württemberg und Teil der katholischen Diözese Rottenburg-Stuttgart. Die Stadt ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort und Finanzplatz und bietet eine Vielzahl an beruflichen Möglichkeiten.

Ihr Objekt befindet sich im Stadtteil Stuttgart Ost, einem der fünf inneren Stadtbezirke der Landeshauptstadt.

Der Stadtbezirk Stuttgart?Ost bietet ein abwechslungsreiches Stadtbild. Ebenso vielfältig wie das Stadtbild sind auch die Menschen: Der Stuttgarter Osten ist offen und multikulturell. Viele junge Familien haben den Stadtbezirk für sich entdeckt, da sie die Nähe zum Zentrum und die große Anzahl an Naherholungsgebieten wie den Park der Villa Berg, die Klingenbachanlage, den Unteren Schlossgarten oder auch die Waldebene Ost schätzen. Hinzu kommt ein kleines aber feines Kulturangebot, ebenso wie unzählige Stadteilfeste – insbesondere die Lange Ost?Nacht.

Für das weitergehende, kulturelle und quirlige Stadtleben sorgt die nahe City der Landeshauptstadt Stuttgart, die schnell über die B 14 angefahren wird. Naherholung und Genuss bietet der Neckar und der Eibsee, mit seinen sehr attraktiven Wassersport- und Freizeitangeboten, bis hin zu Weinbaugebieten.

In Stuttgart-Ost gibt es drei öffentliche und zwei private Gymnasien, zwei Realschulen, sechs Grund- und Hauptschulen und zwei Förderschulen. Zusätzlich befindet sich auf der Uhlandshöhe die Freie Waldorfschule Uhlandshöhe, die 1919 als erste Waldorfschule gegründet wurde. An Berufsschulen gibt es in Stuttgart-Ost eine Kaufmännische Schule u. a. mit Wirtschaftsgymnasium, eine hauswirtschaftliche Schule, die Fachschule Telos Tanz & Therapie, das Evangelische Bildungszentrum für Pflegeberufe Stuttgart sowie die Freie Fachschule für Sozialpädagogik – Waldorfkindergartenseminar.

Unternehmen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind schnell zu erreichen, mit dem Olgahospital und vielen weiteren Arztpraxen in der Umgebung ist für die medizinische Versorgung sehr gut gesorgt. Der ÖPNV ist selbstverständlich sehr gut ausgebaut.

Objektbeschreibung

Machen Sie in Stuttgart Ihre Träume wahr...

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn möchte Ihnen heute diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines 1952 erbauten Wohnkomplexes vorstellen, welches sich nur ein paar Schritte vom Amtsgericht Stuttgart und unweit des Mittleren Schlossgartens befindet.

Ihr Gebäudeteil beheimatet insgesamt nur 10 Parteien auf 6 Wohnetagen. Es wurde in massiver Bauweise erstellt und verfügt über zweifach isolierverglaste Kunststofffenster, die mit Rollläden beschattet werden können. Die Fassade sowie die Treppenhäuser wurden saniert, das Dach neu isoliert und eingedeckt sowie die Steigleitungen erneuert.

Ihre 2006 vollständig renovierte Wohnung im Erdgeschoss verfügt auf rund 78 m² verteilt über einen offenen Eingangsbereich mit Esszimmer sowie Zugang zur voll ausgestatteten Küche und zum Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein Bad mit Badewanne, Waschbecken und Toilette. In der gesamten Wohnung ist pflegeleichter Granit "Juparana" verlegt, im Bad freuen Sie sich über Marmor mit Wandfliesen "Carrara". Passend dazu sind die Holztüren und Rahmen in warmen Brauntönen belassen. Beheizt wird die Wohnung mittels einer Gas-Etagenheizung, ebenfalls aus dem Jahr 2006.

Im Untergeschoss verfügt das Gebäude über jeweils einen Kellerraum pro Einheit, die Haustechnik sowie eine gemeinschaftliche Waschküche und ein Fahrradraum haben hier ebenfalls ihre Heimat.

Das Hausgeld setzt sich laut Wirtschaftsplan 2022 wie folgt zusammen:

Die auf den Mieter umlagefähige Kosten betragen 114,05 €/Monat.

Nicht umlagefähige Kosten: 36,66 € pro Monat zzgl. 38,02 € monatlich in die Rücklagenzuführung.

Gesamtkosten pro Monat: 188,73 €

Abgebucht werden jeden Monat 189 €, davon trägt ca. 114 € der Mieter

Der Rücklagenstand zum Stichtag 31.12.2021 betrug 238.648,08 € für das gesamte Objekt, der Anteil für Ihre Wohnung liegt bei 5.443,56 €. Dieser Betrag geht nach dem Kauf auf Sie über.

Sollten Sie das Objekt zur Vermietung geplant haben, können Sie im Durchschnitt mit einer monatlichen Kaltmiete von ca. 1.150 € rechnen. Durch Ihre Aufteilung wäre diese Wohnung auch durchaus als Studenten-WG denkbar.

Die Telekom bietet Ihnen eine Verbindung mit bis zu 250 MBit/s im Download an, Vodafone ebenfalls mit bis zu 250 Mbit/s im Download.

Hereinkommen, leben und genießen - In diesen vier Wänden wird sich jedermann wohlfühlen!

Unser exklusiver 360° Immobilienrundgang verschafft Ihnen einen noch besseren ersten Eindruck

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

von der Immobilie. Geben Sie einfach folgenden Link in die Adresszeile Ihres Browsers ein und begeben Sie sich auf Entdeckungstour: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2989329>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Zeit für Gemütlichkeit!

Freuen Sie sich, heute Ihr neues Heim zu erkunden!

Das Haus einmal betreten, begeben Sie sich in das Erdgeschoss des Objektes, das Sie über das helle und freundliche Treppenhaus mit ansprechenden, dunkelgrauen Bodenfliesen erreichen.

Der Eingangsbereich führt Sie zum Familientreffpunkt der Wohnung - dem offenen Essbereich mit direktem Zugang zum Ursprung des Gaumenschmauses. Die Küchenfee freut sich über Unterhaltung während der Zubereitung der Speisen, durch die offene Bauweise ist hier keiner auf sich alleine gestellt. Die cremeweiße Küche mit Glaseinsätzen verfügt über ausreichend Stauraum für Ihre Utensilien und auch Kühlschrank, Ceran-Herd mit Dunstabzug und Backofen sowie Spülmaschine sind mit an Bord. Der Fliesenspiegel des Raumes ist optisch auf den Bodenbelag angepasst.

Abends heißt es herrlich entspannen auf Ihrer ausladenden Couch im ebenfalls offen gehaltenen, hellen Nebenraum. Ob bei einem guten Film oder einem Spieleabend mit der Familie - gestalten Sie sich Ihre Welt, wie Sie Ihnen gefällt!

Das Schlafgemach bietet genug Stellmöglichkeiten für einen ausladenden Kleiderschrank und selbst eine Kommode findet noch ohne Probleme Ihre Heimat hier. Wachen Sie morgens erholt auf und starten gestärkt in den Tag!

Daneben und in Hörweite ist der Kinder(t)raum für Ihren Nachwuchs gelegen - ideal, um mit Freunden zu spielen oder für Arbeiten in der Schule zu lernen. Ohne Kinder bietet sich der Raum als Rückzugsort für das Home-Office an. Lassen Sie Ihrer Fantasie einfach freien Lauf!

Freundlich und raumhoch gefliest begrüßt Sie das Badezimmer, welches über eine Badewanne, Waschtisch, Handtuchheizkörper und eine Toilette verfügt. Die Bordüren an der Wand sind passend zum Bodenbelag gewählt und auch die Abtrennung der Badewanne wurde entsprechend optisch angepasst. In den verbauten Hängeschränken können Sie Ihre Utensilien sichtgeschützt unterbringen und anschließend das Ergebnis Ihrer Bemühungen im Spiegel betrachten.

Im Untergeschoss des Hauses steht Ihnen darüber hinaus ein Abstellraum zur Lagerung der seltener benötigten Gegenstände zur Verfügung. Für die Wäsche nutzen Sie die gemeinschaftliche Waschküche mit Trockenbereich, Ihre Fahrräder warten geschützt im Fahrradraum auf Ihren nächsten Einsatz.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Diese Wohnung lässt Ihr Herz höher schlagen - verlieren Sie keine Zeit und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume. Klicken Sie gleich auf "Anbieter kontaktieren" und schicken Sie uns eine unverbindliche Anfrage. Machen Sie sich Ihren Traum endlich wahr.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: heilbronn@falcimmo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

***Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, heilbronn@falcimmo.de
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Neckarsulmer Str. 2, 74076 Heilbronn***

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: <https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html> oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

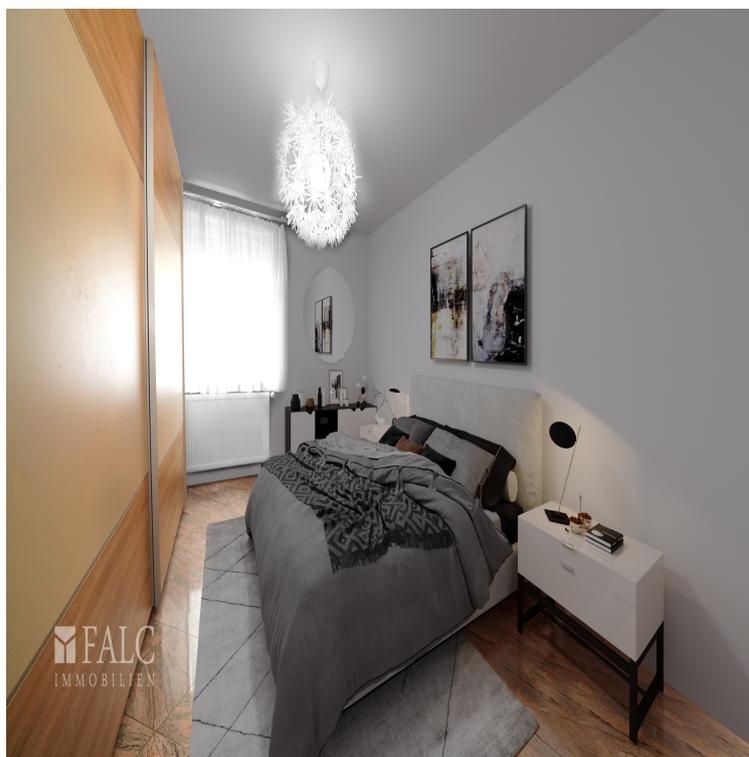
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

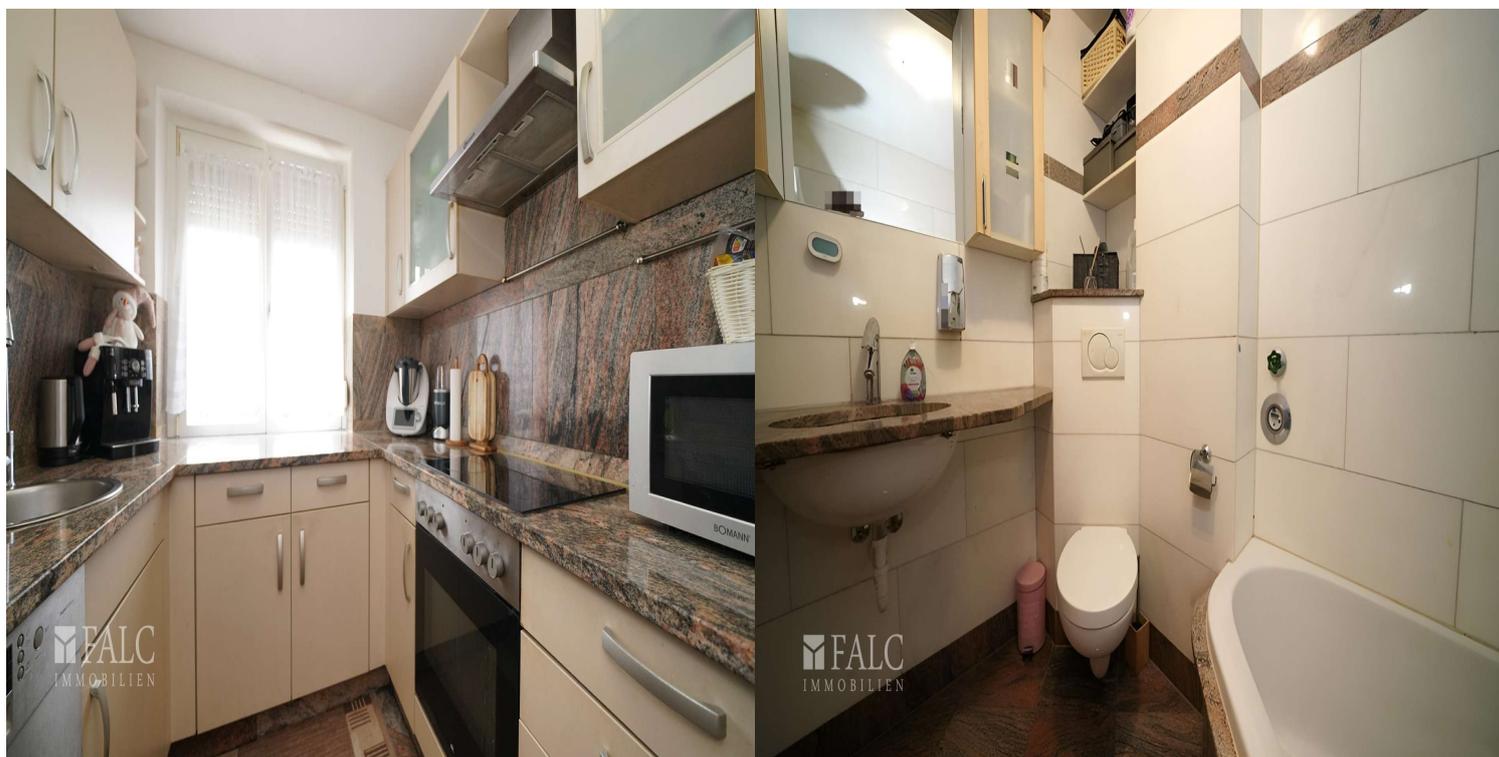
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

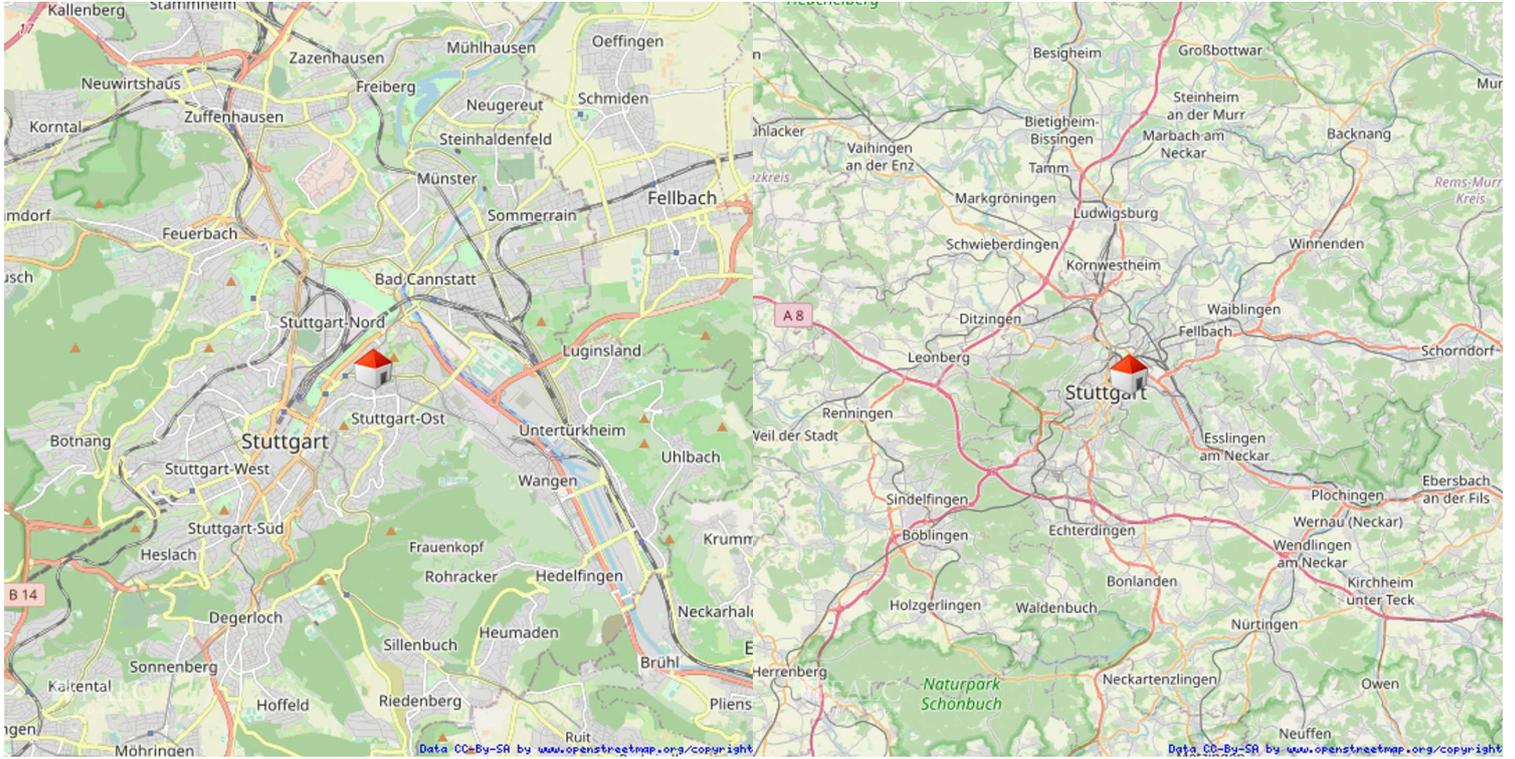
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Erdgeschoss/Wohnung 27



FALC
IMMOBILIEN

Erdgeschoss



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)