



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-39464

Großstadtflair, was will man mehr?! - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

275.000,00 €

Kaufpreis pro m²

5.000,00 €

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	55,0 m²
Grundstücksfläche	55,0 m²
Gesamtfläche	55,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Baujahr	1952
Zustand	Teil/Vollrenoviert
Letzte Modernisierung	2005
WG-Geeignet	
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Etage
Befuerung	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

Klein, aber mein!

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

Sie suchen für sich eine Möglichkeit, Ihre Zukunft mit den eigenen vier Wänden inmitten von Stuttgart abzusichern? Heute gibt Ihnen Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn die Gelegenheit, Ihre Pläne in die Tat umzusetzen. Schlagen Sie zu und machen Sie diese 2-Zimmer-Einheit im Hanggeschoss eines Mehrfamilienhauses zu Ihrer!

Die Räumlichkeiten, die 2005 modernisiert wurden, befinden sich nur ein paar Schritte vom Amtsgericht Stuttgart und unweit des Mittleren Schlossgartens in einem Komplex aus dem Jahr 1952. Ihr Gebäudeteil beheimatet insgesamt nur 10 Parteien auf 6 Wohnetagen. Es wurde in massiver Bauweise erstellt und verfügt über zweifach isolierverglaste Kunststofffenster, die gen Nord-Westen mit Rollläden beschattet werden können. Die Fassade sowie die Treppenhäuser wurden saniert, das Dach neu isoliert und eingedeckt sowie die Steigleitungen erneuert.

Ihre Einheit im Hanggeschoss verfügt auf über 55 m² verteilt über eine Diele, einen Wohn-Schlafraum, eine Essküche, ein modernes Badezimmer sowie einen Nebenraum. Im Nebenraum wurde Laminat verlegt, der Rest der Einheit ist mit pflegeleichtem Granit "Bianco Sardo" ausgestattet. Alle Türrahmen und Türen sind in warmen Brauntönen belassen. Beheizt wird Ihre Einheit mittels einer Gas-Etagenheizung aus dem Jahr 2005.

Ebenfalls im Hanggeschoss verfügt das Gebäude über die Haustechnik, eine gemeinschaftliche Waschküche und einen Fahrradraum, den alle Bewohner des Hauses nutzen dürfen.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Bewohner wurden die Räumlichkeiten teilweise visualisiert.

Das Hausgeld setzt sich laut Wirtschaftsplan 2022 wie folgt zusammen:

Die auf den Mieter umlagefähige Kosten betragen 79,89 €/Monat.

Nicht umlagefähige Kosten: 32,97 € pro Monat zzgl. 28,43 € monatlich in die Rücklagenzuführung.

Gesamtkosten pro Monat: 141,29 €

Abgebucht werden jeden Monat 142 €, davon trägt ca. 79 € der Mieter

Der Rücklagenstand zum Stichtag 31.12.2021 betrug 238.648,08 € für das gesamte Objekt, der Anteil für Ihre Einheit liegt bei 4.071,34 €. 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. 855 € rechnen.

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.

Diese vier Wände sind wie für Sie gemacht? Realisieren Sie Ihre Pläne, nutzen Sie Ihre Chance

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

noch heute!

Unser exklusiver 360° Immobilienrundgang verschafft Ihnen einen noch besseren ersten Eindruck von der Immobilie. Geben Sie einfach folgenden Link in die Adresszeile Ihres Browsers ein und begeben Sie sich auf Entdeckungstour: <https://app.immviewer.com/portal/tour/2989331>

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

Vorfreude auf Ihren Tapetenwechsel!

Heute ist es Zeit für Ihre Zukunft! Kommen Sie rein und erkunden Sie, was bald Ihr Zuhause sein kann.

Der Weg über das freundliche, mit dunkelgrauen Fliesen ausgestattete Treppenhaus ist kurz, gleich zu Ihrer Rechten erreichen Sie den Zugang zu Ihren neuen Räumlichkeiten.

Sie finden sich in der praktischen Diele wieder, welche ausreichend Platz für Schuhe und Garderobe bietet. Vereinzelt dekorative Glasfensterbausteine in der Wand lassen etwas natürliches Licht aus der Küche in den Eingangsbereich.

Zu Ihrer Rechten finden Sie gleich das kombinierte Wohn-Schlafzimmer, das über seine gesamte Breite mit Fenstern ausgestattet und so auch für eine optische Abtrennung der Teilbereiche geeignet ist. Wohnen, Schlafen und Arbeiten in einem Raum - bequemer geht es nicht!

Die benachbarte Küche, ebenfalls mit Fenster auf ganzer Breite, ist mit Mobiliar mit warmem Holzdekor und auf den Fliesenspiegel abgestimmter, grau marmorierter Arbeitsplatte ausgestattet. Ceran-Herd mit Backofen und Dunstabzug sowie Kühlschrank sind mit an Bord und neben der Spüle ist Platz für eine Wasch- oder Spülmaschine. Und auch für den Essbereich ist hier noch genügend Raum.

Das Badezimmer ist modern und ansprechend gestaltet und bietet Ihnen eine große Dusche mit praktischer Glasabtrennung, Handtuchheizkörper sowie Waschbecken und Toilette. Hell und freundlich beginnt hier der Start in den Tag!

Der rechteckige Nebenraum bietet sich als Sportraum, separates Arbeitszimmer oder aber Lagermöglichkeit an. Aktuell wird er als Schlafzimmer genutzt.

Für Ihre Wäsche bietet sich die gemeinschaftlich genutzte Waschküche mit Trockenbereich an, Ihren Drahtesel parken Sie geschützt im Fahrradraum, der für alle Bewohner des Hauses zur Nutzung zur Verfügung steht.

Diese vier Wände 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

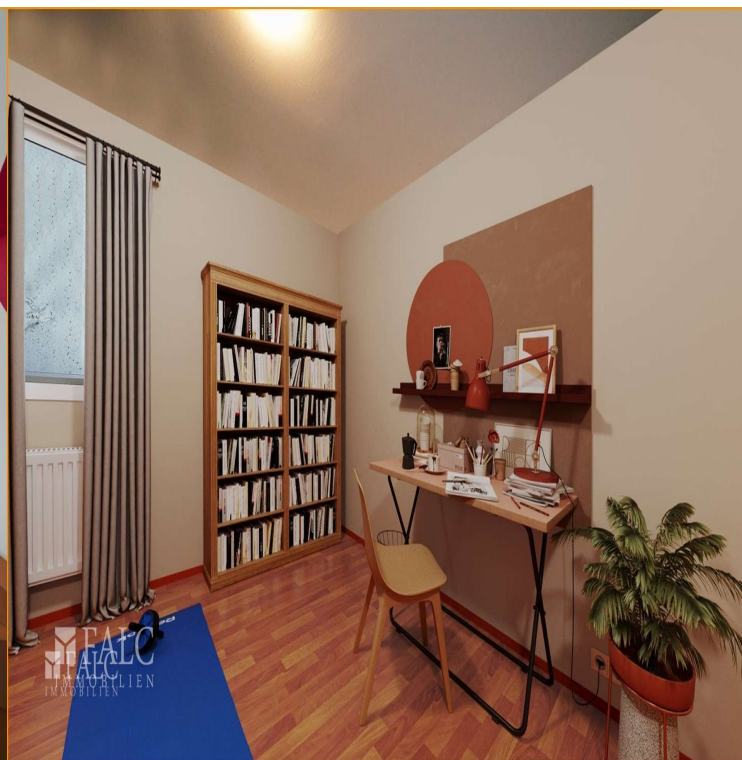
[Online ansehen](#)



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

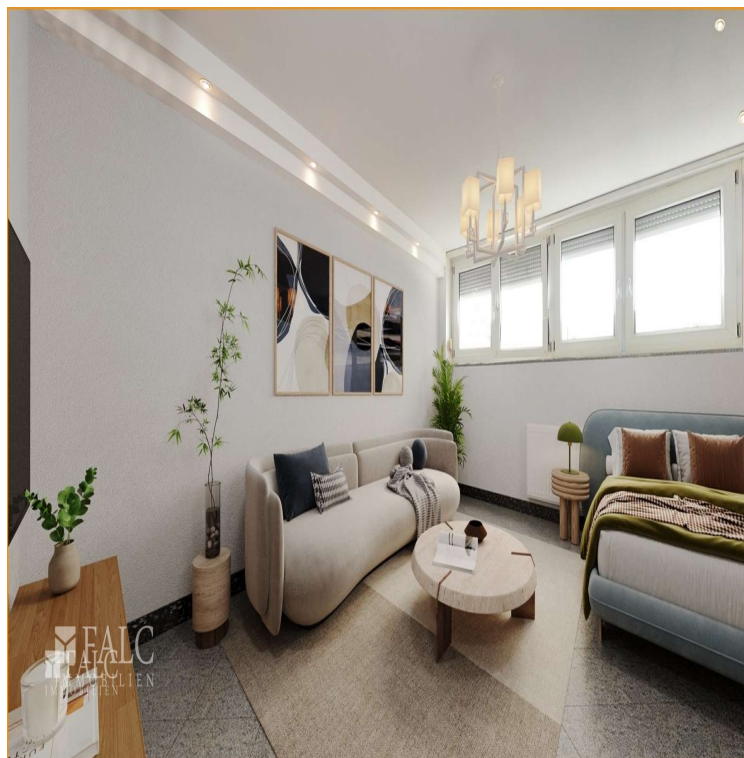
[Online ansehen](#)



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](#)



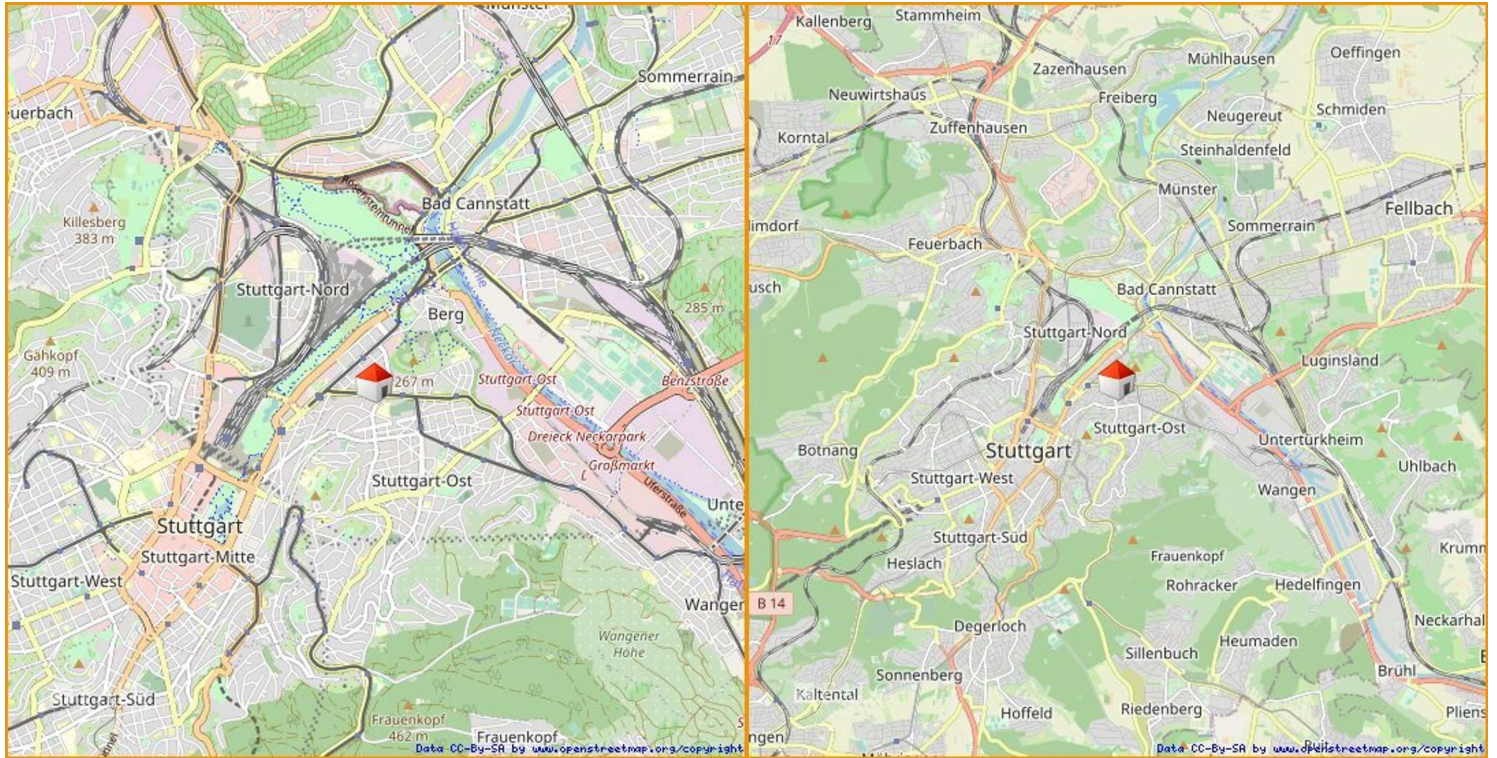
WP



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](#)

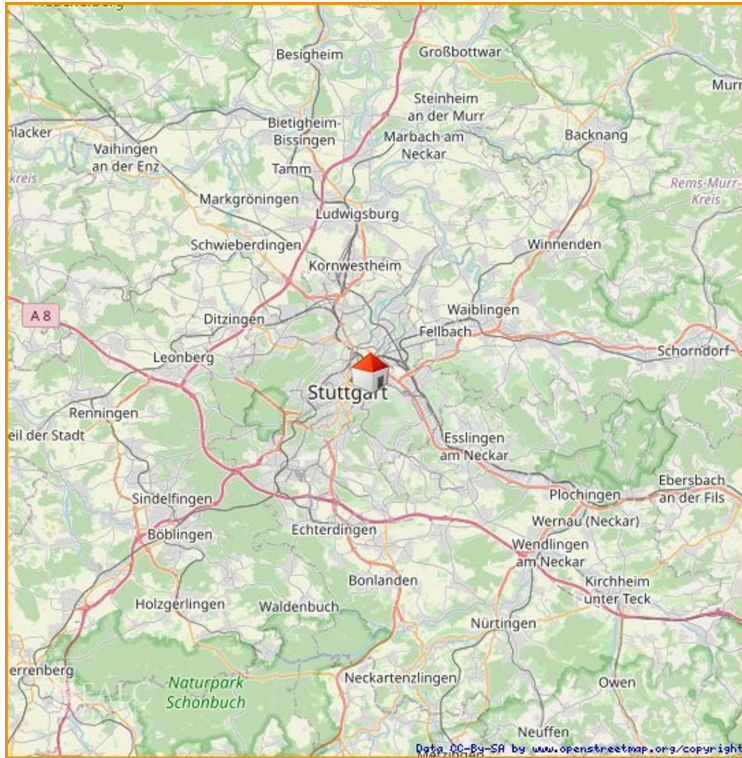


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Wohnung 43



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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](#)