



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-42851

## Zentral in Stuttgart - stilvolle 3 Zimmer Wohnung! - FALC Immobilien Heilbronn

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**400.000,00 €**

**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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>87,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>15,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>94,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1910</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2022</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>29.10.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>387,8</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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. Eine Haltestelle der Stadtbahnlinien U4 und U9 befinden sich in nächster Nähe.*

*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 Stadtteilstädte – 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 – Waldorfkinderkulturseminar.*

*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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

### **Urban mit Charme!**

**Sie träumen schon lange von den eigenen „Vier-Wänden“ für sich und Ihre Familie? Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn offeriert Ihnen hier eine ansprechende 3-Zimmer-Etagenwohnung in Stuttgart, welche sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit 8 Parteien nur ein paar Schritte vom Karl-Olga-Krankenhaus und unweit des Unteren Schlossgartens befindet.**

**Das Objekt wurde im Jahr 1910 mit insgesamt 8 Etagen etwas am Hang als eine Seite einer Doppelhaushälfte errichtet. Wärme spendet die 2022 neu verbaute Gas-Etagenheizung von Junker sowie der Kaminofen im Wohnraum der modernen Wohneinheit, die Kunststofffenster aus dem Jahr 2000 sind 2-fach verglast. In der Diele, dem Wohnzimmer sowie der Küche freuen Sie sich über hochwertigen Granitboden "Bianco Sardo", die Schlafräume sind mit Laminat in warmen Holzönen versorgt. Das Bad erfreut mit Marmor und den Wandfliesen "Carrara". Die Decken wurden mit Stuck gearbeitet und bieten Ihnen eine Raumhöhe von 3,40 Meter, in Wohnzimmer, Diele und Bad sind zusätzlich Deckenspots eingearbeitet.**

**Ihre Wohnung setzt sich aus einem großen, offenen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Kinder- oder Arbeitszimmer, einer neuwertigen Einbauküche, einem Tageslicht-Duschbad mit Walk-In-Regendusche, einem separaten WC und einer Loggia zusammen. Insgesamt stehen Ihnen und Ihrer Familie über 87 m<sup>2</sup> zum Ausbreiten zur Verfügung. Der überdachte Freisitz verfügt über Staumöglichkeiten in beiden Seitennischen und lädt zum Frühstücken in der Morgensonne ein.**

**Im Untergeschoss des Hauses steht Ihnen für Ihre Einheit ein Abstellraum sowie ein allgemeiner Fahrradraum zur Verfügung, in der untersten Etage freuen Sie sich über einen weiteren Kellerraum.**

**Der Garten hinter dem Haus steht allen Bewohnern des Hauses zur Nutzung zur Verfügung. Hier wurde ein Bereich mit Tisch und Stühlen ausgestattet und mit einer Überdachung versehen. Genießen Sie die Zeit beim Grillen mit Ihren Nachbarn oder ein Kaffeekränzchen mit Ihren Freunden!**

**Das Hausgeld setzt sich laut Wirtschaftsplan 2023 wie folgt zusammen:**

**Die auf den Mieter umlagefähige Kosten betragen 107,40 € monatlich.**

**Nicht umlagefähige Kosten: 39,38 € pro Monat zzgl. 98,13 € jährlich in die Rücklagenzuführung.**

**Gesamtkosten: 244,91 € monatlich**

**Abgebucht werden monatlich 250 €, davon trägt ca. 107 € der Mieter**

**Der Rücklagenstand zum Stichtag 31.12.2022 betrug 25.942,46 € für das gesamte Objekt, der Anteil für Ihre Wohnung liegt bei 4.073,22 €. Dieser Betrag geht nach dem Kauf auf Sie über.**

**Sollten Sie das Objekt zur Vermietung geplant haben, können Sie im Durchschnitt mit einer Miete**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***von ca. 1.250 € rechnen. Durch Ihre Aufteilung wäre diese Wohnung auch durchaus als Studenten-WG denkbar.***

***Die Telekom bietet Ihnen eine Verbindung mit bis zu 175 MBit/s im Download an, Vodafone ebenfalls mit bis zu 175 Mbit/s im Download.***

***Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und gestalten Sie diese Wohnung nach Ihren Vorstellungen! 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.immoviewer.com/portal/tour/3032645>***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

***Zu Hause im Glück - hier werden Sie fündig!***

***Freuen Sie sich, heute Ihr neues Zuhause zu erkunden!***

***Das Haus einmal betreten, begeben Sie sich über das Treppenhaus in die Wohnung im 2. Obergeschoss. Sie finden sich in der weitläufigen Diele wieder, welche ausreichend Platz für Schuhe und Ihren Garderobenschrank bietet. Alle Türrahmen sind in neutralem Weiß gehalten, Torbogen und die räumliche Sichttrennung zum Wohnzimmer sind passend zum schönen Granitboden eingefasst. Die weißen Kunststofffenster können mit Rollläden verdunkelt werden.***

***Familientreffpunkt ist das helle und offen gestaltete Wohnzimmer, das sogar für einen Essbereich noch genügend Platz bietet. Die große Fensterfront lässt viel Licht herein und für kuschlige Stunden auf der Couch sorgt der schöne Kaminofen. Die funktionelle, cremeweiße Küche mit Glaseinsätzen bietet neben Ceran-Kochfeld mit stylisch abgeschrägtem Dunstabzug und Backofen auf Sichthöhe, Kühlschrank sowie Spülmaschine jede Menge Stauraum. Selbst die Waschmaschine findet hier eine Heimat. Für das Frühstück in der Morgensonne bietet sich der überdachte Balkon mit direktem Zugang von der Küche an, Sitzpolster und andere Dinge verstecken sich in den praktischen Nischen zu beiden Seiten des Freisitzes.***

***In Ihrem weitläufigen Schlafgemach dürfen Sie sich über den wunderschönen Erker freuen, der dem Raum das gewisse Etwas gibt und Ihnen sicher angenehme Träume beschert. Durch die angenehme Raumhöhe haben Sie hier jede Menge Platz für Sommer- und Wintergarderobe in Ihrem Schrank. Das helle Nachbarzimmer bietet sich als schnuckeliger Kinder(t)raum oder aber als Rückzugsmöglichkeit für das Home-Office an.***

***Für einen guten Start in den Tag sorgt das moderne, ansprechende Tageslicht-Duschbad - freuen Sie sich auf die Regendusche am Morgen, das Handtuch angenehm vorgewärmt durch Ihren Handtuchheizkörper aus Edelstahl. Der Waschtisch mit Stauraum für Handtücher, Föhn und Rasierer wird ergänzt durch den praktischen Spiegelschrank, welcher Ihre restlichen Utensilien aufnimmt und Ihnen den Blick auf das Ergebnis Ihrer morgendlichen Routine freigibt. Das WC wurde praktisch separiert und offeriert zusätzlich ein kleines Handwaschbecken.***

***Hinter dem Haus können Sie außerdem gemeinschaftlich den Gartenbereich nutzen, wo ein ausladender Sitzbereich bereits schützend mit einer Überdachung ausgestattet wurde.***

***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***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)