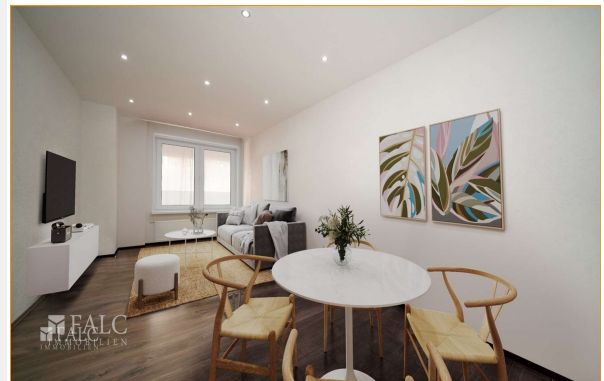




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-42852

Drei Zimmer gehen immer - Moderne Studentenwohnung im Herzen Stuttgarts - 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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	77,1 m²
Nutzfläche	20,0 m²
Gesamtfläche	97,1 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1910
Letzte Modernisierung	2017
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Küche	Einbauküche
Befeuernng	Gas
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	29.10.2033
Energiebedarf	387,8
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
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. 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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sichere Kapitalanlage mitten in Stuttgart

Sie suchen schon lange nach einer geeigneten Kapitalanlage in guter Lage in Stuttgart? Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn offeriert Ihnen hier eine ansprechende 3-Zimmer-Etagenwohnung, welche sich im Erdgeschoss 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. Die angebotene Wohneinheit erhielt im Jahr 2017 eine Komplett-Renovierung, wobei auch eine neue Gas-Etagenheizung von Junker verbaut wurde. Die weißen Kunststofffenster aus dem Jahr 2000 sind 2-fach verglast und können mit Rollläden verdunkelt werden. In der Diele sowie der Küche ist ansprechender Granitboden "Bianco Sardo", in den Schlafräumen Laminat in dunklen Holztönen verlegt. Das Bad erfreut mit Marmor und den Wandfliesen "Carrara". Die Türen und Türrahmen sind in weiß gehalten, in der gesamten Wohnung sind außerdem Deckenspots eingearbeitet.

Ihre Wohnung setzt sich aus einem großen, hellen Wohnzimmer, zwei Schlafräumen, einer hellen Einbauküche, einem Tageslicht-Duschbad mit Walk-In-Dusche, einem separaten WC und einer Loggia zusammen. Insgesamt stehen den Bewohnern über 77 m² zum Ausbreiten zur Verfügung, der überdachte Balkon lädt zum Frühstück in der Morgensonne ein. Aufgrund ihrer geschickten Aufteilung wird diese Einheit aktuell als Wohngemeinschaft an Studenten vermietet. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Bewohner wurden die Räumlichkeiten visualisiert.

Im Untergeschoss des Hauses steht für Ihre Partei ein Hobbyraum mit Tageslicht zur Verfügung. Außerdem befindet sich hier auch der gemeinschaftlich genutzte Fahrradraum.

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. Für den Rahmen zu einem gemütlichen Grillabend oder dem Kaffeekränzchen am Nachmittag ist somit bereits gesorgt!

Das Hausgeld setzt sich laut Wirtschaftsplan 2023 wie folgt zusammen:

Die auf den Mieter umlagefähige Kosten betragen 81,07 € monatlich.

Nicht umlagefähige Kosten: 38,92 € pro Monat zzgl. 95,00 € monatlich in die Rücklagenzuführung.

Gesamtkosten: 214,99 € monatlich

Abgebucht werden monatlich 220 €, davon trägt ca. 81 € der Mieter

Der Rücklagenstand zum Stichtag 31.12.2022 betrug 25.942,46 € für das gesamte Objekt, der Anteil für Ihre Wohnung liegt bei 3.943,25 €. Dieser Betrag geht nach dem Kauf auf Sie über.

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

Sollten Sie das Objekt zur Vermietung geplant haben, können Sie im Durchschnitt mit einer Miete von ca. 1.250 € rechnen.

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/3032644>

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

Sicher vermietet - top Lage.

Erkunden Sie Ihre neue Kapitalanlage!

Das Haus einmal betreten, begeben Sie sich in die Wohnung im Erdgeschoss. Sie finden sich in der weitläufigen Diele wieder, welche ausreichend Platz für Schuhe und die Garderobe bietet.

Das über 21 m² große Wohnzimmer, das sogar für einen Essbereich noch genügend Platz bietet, ist hell und freundlich, die große Fensterfront lässt viel Licht herein. Es kann durchaus aber auch als privater Bereich eines Bewohners innerhalb einer Wohngemeinschaft dienen. Die weiße Küche bietet neben Ceran-Kochfeld mit Dunstabzug und Backofen, Kühlschrank sowie Spülmaschine ausreichend Stauraum. Selbst eine Waschmaschine findet hier eine Heimat. Für das Frühstück in der Morgensonne bietet sich der überdachte Balkon mit direktem Zugang von der Küche an.

Das weitläufige Schlafgemach ist mit einem Erker ausgestattet, was dem Raum das gewisse Etwas gibt und für angenehme Träume sorgt. Ein großer Schrank, die Kommode, aber auch der Schreibtisch haben auf den rund 17 m² hier auf jeden Fall genügend Platz. Auch das ca. 20 m² große Nachbarzimmer lässt dem Studentenherz kaum mehr Wünsche offen, hier ist Raum, sich zu entfalten!

Für einen guten Start in den Tag sorgt das moderne, ansprechende Tageslicht-Duschbad - die Bewohner freuen sich auf die Dusche am Morgen, das Handtuch angenehm vorgewärmt durch den praktischen Handtuchheizkörper. Der Waschtisch mit Stauraum für Handtücher, Föhn und Rasierer wird ergänzt durch den praktischen Spiegelschrank, welcher die restlichen Utensilien aufnimmt. Das WC wurde geschickt repariert und offeriert zusätzlich ein kleines Handwaschbecken.

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

Diese Kapitalanlage lässt Ihr Herz höher schlagen - verlieren Sie keine Zeit und verwirklichen Sie Ihre Träume. 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

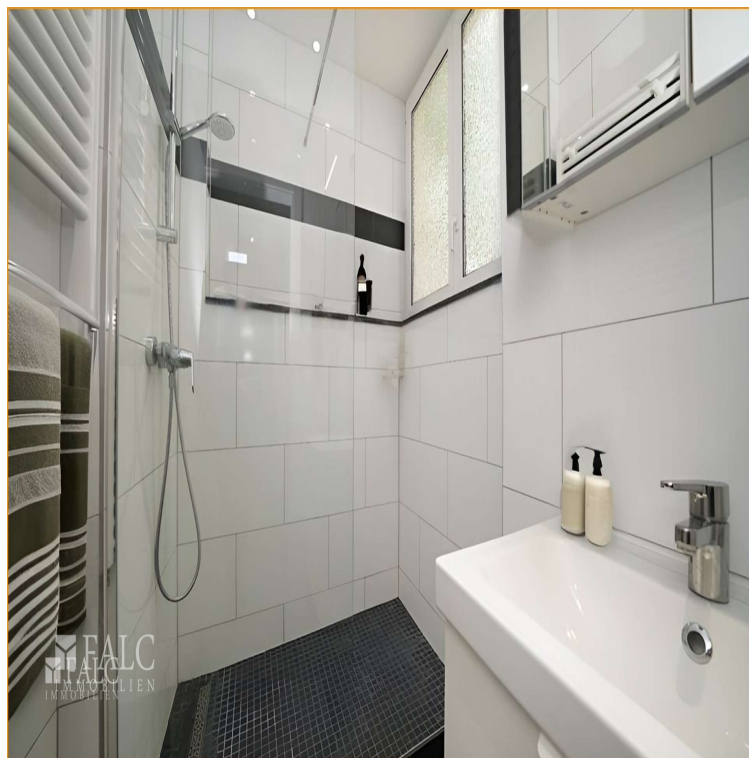
[Online ansehen](#)



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

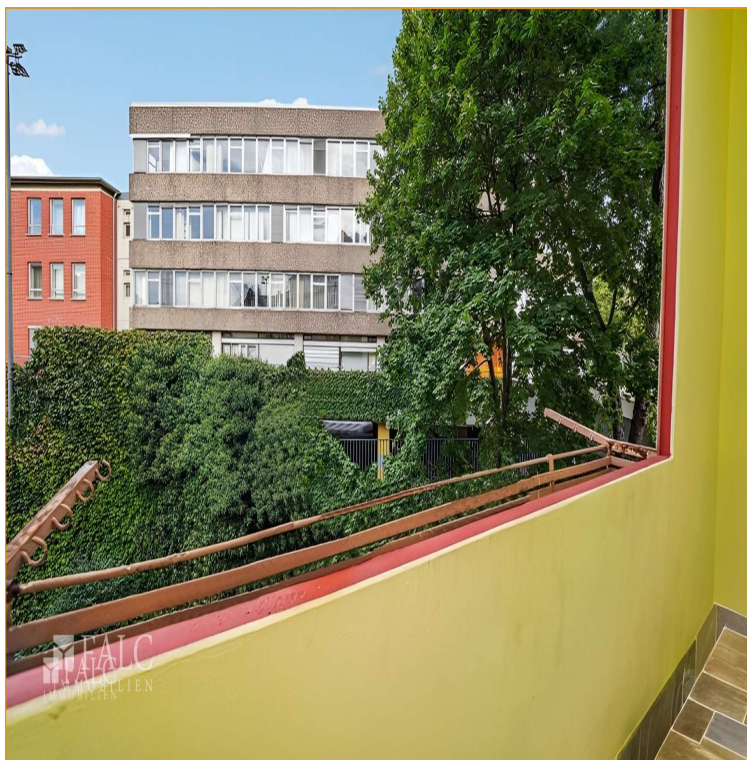
[Online ansehen](#)



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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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](#)