



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-53032

## City-Perle in der Weststadt - FALC Immobilien

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**695.000,00 €**

**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**

**6.027,00 €**

**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](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>115,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>384,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>130,3 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>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1928</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2020</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

**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*

**Energieausweistyp**

**Gültig bis**

**Energiebedarf**

**Energieträger**

**Energieeffizienzklasse**

**Ausstelldatum**

**Geltende EnEV**

**Gebäudeart**

**Bedarfsausweis**

**03.02.2029**

**95,34**

**Gas**

**C**

**04.02.2019**

**2014**

**Wohngebäude**

### **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

**Stuttgart - Landeshauptstadt mit Charakter**

**Besonders hervorzuheben ist die Lage des Objekts in der Weststadt. Diese besticht durch ihre ruhige, aber dennoch zentrale Position in Stuttgart.**

**Für Immobilieninteressenten, die Wert auf eine hervorragende Anbindung, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine familienfreundliche Umgebung legen, bietet diese Adresse nicht nur eine zentrale und dennoch ruhige Wohnlage, sondern auch zahlreiche Annehmlichkeiten direkt vor der Haustür.**

**Perfekte ÖPNV-Anbindung: Nur wenige Schritte entfernt befinden sich mehrere Bushaltestellen, wie zum Beispiel die Haltestellen Kleiststraße (162m) und Vogelsang (216m). Darüber hinaus ist die Bahnstation Vogelsang (230m) ebenfalls leicht erreichbar, was den Arbeitsweg und andere Alltagswege erheblich erleichtert.**

**Mit einer bewährten Wohnstruktur, in der Familien, junge Berufstätige und Senioren harmonisch zusammenleben, bietet die Lage ein attraktives und ausgewogenes Umfeld. Diese Lage ist perfekt für all diejenigen, die eine zentrale, gut angebundene und gleichzeitig familienfreundliche Wohngegend in Stuttgart suchen.**

**Jungen Familien werden zudem durch naheliegende Kindergärten und Schulen ideale Bildungs- und Betreuungseinrichtungen geboten.**

**Der nahegelegene Park (204m) lädt zu entspannten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zum Verweilen im Grünen ein. Diese Grünflächen tragen erheblich zu einem hohen Maß an Lebensqualität und Gesundheit bei.**

**Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungsstätten und Freizeitangeboten garantiert eine ideale Infrastruktur für alle Bedürfnisse des täglichen Lebens.**

**Die Autobahnen A8 und A81 sind gut erreichbar und bieten somit eine fantastische Anbindung an das bundesweite Straßennetz. Der nächstgelegene internationale Flughafen, Stuttgart Airport (STR), ist nur eine kurze Fahrt entfernt, was diese Adresse auch für Vielreisende interessant macht.**

## Objektbeschreibung

**Exklusives Wohnen in begerter Lage**

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*

***Wir präsentieren Ihnen ein einzigartiges Immobilienangebot in der Stuttgarter Weststadt. Diese exklusive 3-Zimmerwohnung eines 3-Familienhauses aus dem Baujahr 1928 wurde 2020 saniert und bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von circa 115 Quadratmetern Wohnfläche ein harmonisches Wohnerlebnis für anspruchsvolle Immobilieninteressenten.***

***Die lichtdurchfluteten Räumlichkeiten dieses Hauses mit 2,90 Metern Deckenhöhe bestechen durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihre hochwertige Ausstattung. In der gesamten Wohnung wurde Eiche-Echtholzparkett verlegt, im ehemaligen Terrassenbereich, der zum Wintergarten umgebaut wurde, liegen Designfliesen für den historischen Touch.***

***Beheizt wird dieses Juwel mit einer modernen Zentralheizung durch Biogas, die 3-fach-verglasten Fenster sind alle mit elektrischen Rollläden ausgestattet.***

***Insgesamt stehen Ihnen drei großzügige Zimmer zur Verfügung, die ausreichend Platz für individuelle Wohnideen und persönlichen Komfort bieten. Die gut geschnittenen Räume ermöglichen eine flexible Nutzung als Wohn- und Schlafbereiche oder auch als Arbeitszimmer. Eine geräumige Küche und zwei Bäder, eines mit Wanne, eines mit Dusche, ein Kellerraum, eine gemeinschaftliche Waschküche und ein Stellplatz komplettieren dieses Angebot.***

***Ein weiteres Highlight dieses Anwesens ist der Außenbereich, dessen komplette Grünanlage und die Terrasse Richtung Südosten steht Ihrer alleinigen Nutzung zur Verfügung und lädt zum Verweilen und Entspannen ein, bietet ausreichend Platz für Erholung im Freien und ermöglicht es Ihnen, eine grüne Oase mitten in der Stadt zu schaffen.***

***Zusammengefasst erwartet Sie hier eine Immobilie, die durch ihre erstklassige Lage, ihre moderne Architektur und ihre hohe Lebensqualität besticht. Sei es als neues Zuhause für eine kleine Familie oder als exklusiver Rückzugsort im urbanen Umfeld – diese Immobilie erfüllt höchste Ansprüche.***

***Das monatliche Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2024 wie folgt zusammen:***

***Nicht umlagefähige Kosten: 132,57 € inklusive 57,33 € für die Rücklagen.***

***Auf einen möglichen Mieter umlegbare Kosten: 224,11 €.***

***Abgebucht werden monatlich 357 €, als Renditeobjekt können Sie mit einer monatlichen Kaltmiete von bis zu 2.400 € rechnen.***

***Der Rücklagenstand zum 31.12.2022 betrug 7.445,01 € für das gesamte Objekt, der Anteil für diese Wohnung liegt bei 2.041,29 €. Dieser Betrag geht nach dem Kauf auf Sie über.***

***Für schnelles Internet sorgt die Telekom, O2 oder Vodafone mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und mit bis zu 50 MBit/s im Upload.***

***Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne, um nähere Informationen zu erhalten***

**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

**oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Bis dahin versüßen wir Ihnen die Wartezeit mit einem virtuellen Rundgang. Geben Sie dazu folgenden Link in die Adresszeile Ihres Browsers und lehnen Sie sich zurück: <https://app.immviewer.com/portal/tour/3077148>**

**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**

**Kommen Sie herein und erkunden Sie Ihren neuen Wohn(t)raum!**

**Über eine weiße Tür mit Glaselementen betreten Sie Ihr neues Zuhause, der Eingangsbereich der Wohnung heißt Sie hell und freundlich willkommen. Hier finden Sie Platz für Ihre Schuhe oder die Handtasche, Jacken und Mäntel sind ebenfalls perfekt aufgeräumt.**

**Durch die Schiebetür aus satiniertem, schwarzem Glas erreichen Sie das großzügige Wohnzimmer des offenen, lichtdurchfluteten Wohnkonzepts, das Echtholzparkett trägt hier ebenfalls zur Wohlfühlatmosphäre bei. Verbringen Sie hier gemütliche Stunden mit Ihrer Familie oder fröhliche Abende mit den Freunden.**

**Die ehemalige Terrasse wurde zu einem Wintergarten umgebaut, geradezu ideal für einen Essbereich. Von hier gelangen Sie zur Terrasse mit Holzdielen, die durch Ihre Ausrichtung nach Südosten herrliche Sonnenstunden verspricht. Laden Sie Ihre Freunde doch mal zu einem Sonntagsbrunch ein, mittags vergnügen sich die Kinder im satten Grün der Außenanlage.**

**Das große Schlafzimmer hält alle Möglichkeiten offen. Kreieren Sie sich hier einen Ort, an dem Privatsphäre, Luxus, Funktionalität und Design - ganz nach Ihrem Geschmack - zusammenkommen. Ob erholen und entspannen oder ankleiden und stylen im Bad en Suite, hier haben Sie genügend Platz, laden Sie Ihre Batterien auf und starten Sie mit mehr Erholung, Energie und Freude in den Tag!**

**Ihre neue Badeoase, ein geschmackvolles Träumchen, lädt zum Entspannen ein. In bronzefarbener Optik gehalten, strahlt es Eleganz und Luxus aus, hier wollen Sie länger verweilen. Die großzügige Wanne lockt zu entspannenden Schaumbädern und kühlen Erfrischungen, dank zweier Waschbecken gibt es beim Stylen kein Gedränge am Morgen. Ein praktisches Gäste-WC mit angrenzender Dusche in gleicher luxuriöser Ausstattung befindet sich neben dem Eingang. Ein Fenster versorgt die Toilette mit der nötigen Frischluftzufuhr.**

**Als Kinderzimmer bietet sich das weitere helle Zimmer an, selbstverständlich finden auch ein Büro oder ein Gästezimmer mit gemütlicher Leseecke oder ein Hauswirtschaftsraum Ihren Einsatz. Richten Sie sich Ihre individuelle Wohlfühlzone ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen ein.**

**Eine großzügige Küche mit weiterem Eingang durch das Treppenhaus lässt sämtliche Koch- und Backherzen höher schmelzen. Das elegante Grün der zahlreichen Fronten harmoniert mit der Arbeitsfläche aus Granit in grüner Marmoroptik. Der 5-flammige Gasherd bietet Platz für**

**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*

*ausschweifende Menüs, der Backofen und die Geschirrspülmaschine, beides von Miele, wurden auf angenehmer Arbeitshöhe montiert. Ein integriertes Mülleimersystem erleichtert das Trennen, der sich anschließende Vorratsraum lässt auch größere Einkäufe zu und sperrige Dinge wie das Bügelbrett oder den Staubsauger verschwinden.*

*Durch den Waschmaschinenanschluss eignet sich der Raum auch als Hauswirtschaftsraum, alternativ stellen Sie Ihre Maschine in den gemeinschaftlichen Waschraum im Untergeschoss. Hier finden Sie auch ein abschließbares Abteil für selten genutzte Dinge.*

*Raffiniert und kompakt - hier wird Ihnen beides geboten! Sie haben Interesse? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!*

*Lassen Sie sich diese einmalige Wohnung nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!*

**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*

## **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)

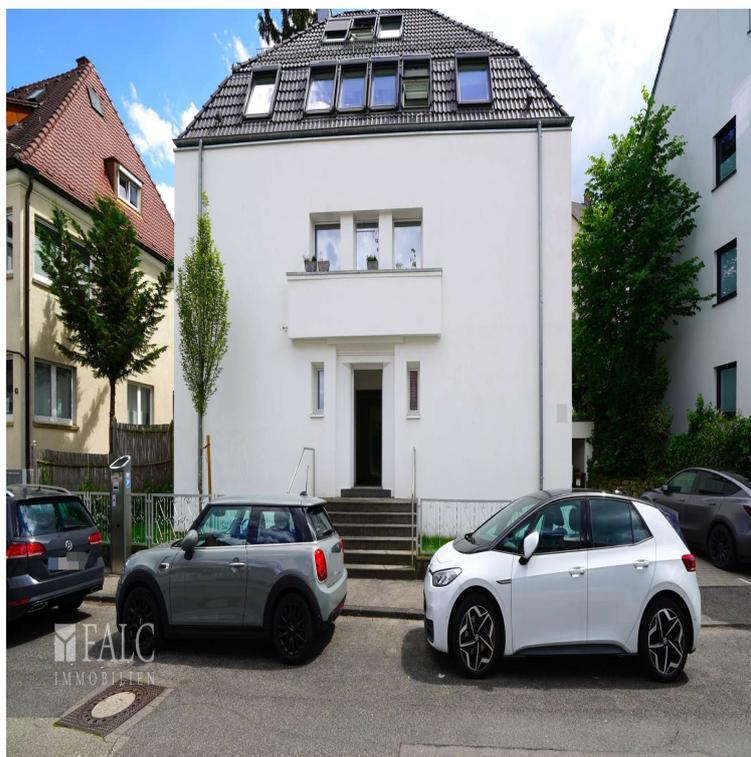
[Online ansehen](#)



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



FALC  
IMMOBILIEN

**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



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**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)

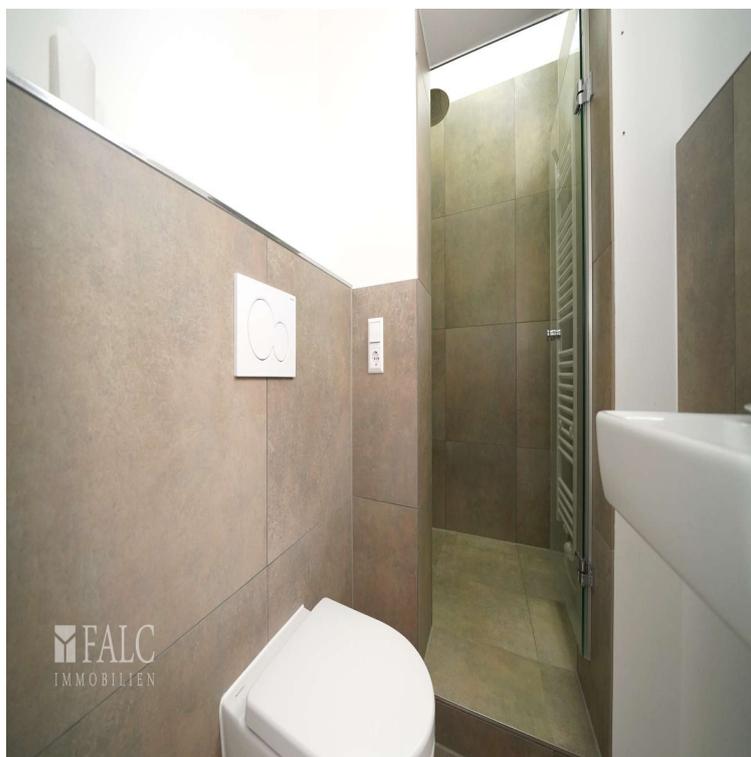
[Online ansehen](#)



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)

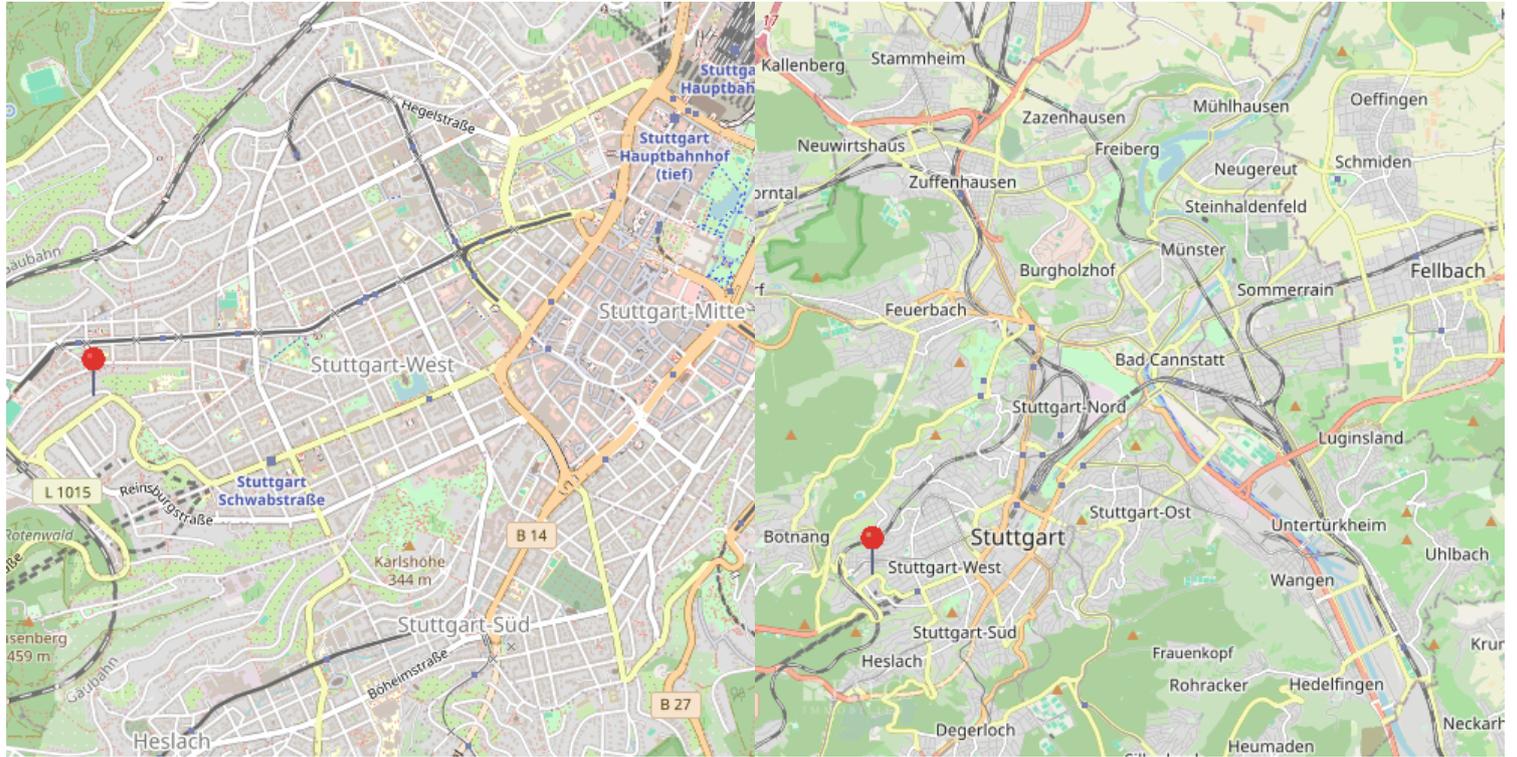
[Online ansehen](#)



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)

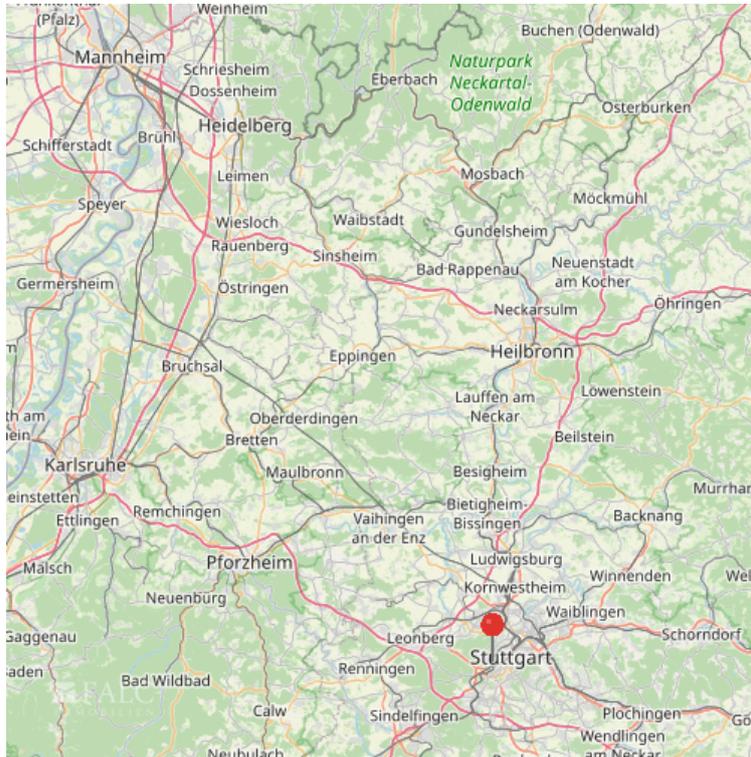
[Online ansehen](#)



# 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](#)