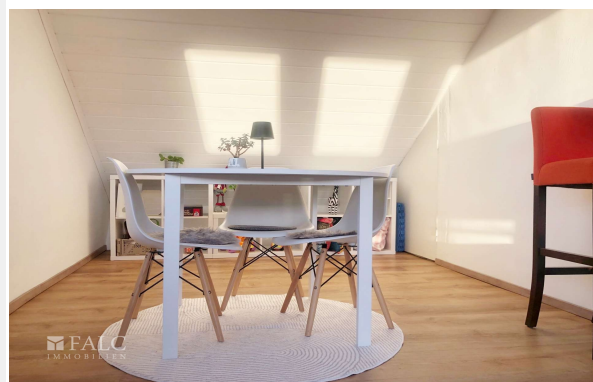




IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-NoHe-75345

Attraktive moderne Wohnung im Dachgeschoss mit überragender Aussicht

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

285.000,00 €
keine Käuferprovision 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	64,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1975
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2020
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Klimatisiert	
Stellplatzart	Carport
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	19.03.2028
Energiekennwert	164 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	19.03.2018
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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese Immobilie in Filderstadt-Bonlanden bietet eine ideale Umgebung für Familien, die Wert auf eine gute Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten legen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten, darunter eine städtische Kindertagesstätte, die nur wenige Gehminuten entfernt ist. Dies erleichtert den Alltag erheblich und bietet den Kleinen eine sichere und fördernde Umgebung. Auch die Schillerschule ist gut erreichbar, was den Schulweg für die Kinder angenehm kurz hält.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen diverse Supermärkte zur Verfügung, darunter ein Gebauers Ecenter und ein REWE, die beide bequem zu Fuß erreichbar sind. Dies ermöglicht Ihnen einen unkomplizierten Einkauf, ohne lange Wege in Kauf nehmen zu müssen.

Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Der nahegelegene Schulgarten bietet eine grüne Oase für entspannte Spaziergänge oder ein Picknick mit der Familie. Für sportliche Aktivitäten steht die Hall of Soccer zur Verfügung, die ebenfalls nicht weit entfernt ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in der Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Stadtteile gelangen können. Die Autobahnauffahrt zur A8 ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar, was Ihnen eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz bietet. Der Flughafen Stuttgart ist ebenfalls in einer kurzen Fahrtzeit erreichbar, was besonders für reisefreudige Familien von Vorteil ist.

Diese Lage vereint somit eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und einer guten Verkehrsanbindung, was sie zu einem idealen Wohnort für Familien macht.

Objektbeschreibung

Diese optimal renovierte moderne Dachgeschosswohnung ist in der obersten Etage eines Wohnhauses mit nur 3 Wohnungen.

Zur Wohnung gehört ein großzügiger Carport, ein gemauerter Kellerraum und ein Gartenanteil. Dazu kommt ein überragender Ausblick über Bonlanden, mit viel Abstand zum nächsten Wohngebäude.

Die Wohnung ist hauptsächlich nach Süd-West ausgerichtet, das garantiert schönsten Sonnenschein.

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

Ausstattung

Vor ca. 5 Jahren wurde die Wohnung generalsaniert.

- Die Fußböden wurden vor ca. 5 Jahren mit hochwertigem Vinyl ausgelegt, Bad und Küche sind gefliest. Auch die Loggia erhielt einen neuen Bodenbelag.*
 - Die Wandfliesen im Bad wurden erneuert.*
 - Alle Fenster wurden neu gestrichen.*
 - In den Dachfenstern wurden Innenrollos angebracht, Die Fenster zur Loggia hin erhielten wirksame Außenrollos.*
 - Alle Wände wurden gestrichen, die Tapeten wurden entfernt.*
 - In der Küche wurde die Wand teilweise entfernt. Es entstand eine offene Ecke, die wunderbar als Esstheke genutzt werden kann.*
 - Im Badezimmer wurde ein neues Waschbecken und eine Eckbadewanne installiert.*
 - Für das Wohnzimmer und das Kinderzimmer wurde eine Klimaanlage eingebaut, das Kühlgerät bekam seinen Platz außen auf der Loggia.*
- Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.*

Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan 2025 - monatlich 241 Euro / jährlich 2.892 Euro

davon bisher umlagefähige Kosten - jährlich 1.417 Euro

nicht umlagefähige Kosten - jährlich 1453 Euro

davon Rücklagebildung jährlich 480 Euro.

Rücklagen Stand 31.12.2024 19.986,92 Euro

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

Sonstiges

FALC Immobilien - EINFACH MEHR !

Lassen Sie sich von dieser tollen Wohnung begeistern und überzeugen Sie sich vor Ort. Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Bei Kontaktaufnahme geben Sie bitte immer die VOLLSTÄNDIGE ADRESSE UND RUFNUMMER an. Ohne Angabe einer Telefonnummer können leider auch keine Besichtigungstermine abgestimmt werden.

Unter der Telefonnummer 0800 - 646 0 646 erreichen Sie uns zu jeder Zeit!

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben der Eigentümer. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Dieses Exposé wurde teilweise mithilfe eines KI-Tools erstellt.

Sie haben ein Haus oder Wohnung zu verkaufen / zu vermieten. Wir sind für Sie deutschlandweit mit unseren Immobilienprofis vertreten. In unseren Kontakten sind viele tausend Interessenten gelistet die eine Immobilie suchen. Wir haben immer hunderte Objekte im Angebot.

**Schauen Sie doch mal online bei uns vorbei unter www.falcimmo.de
Oder rufen Sie uns an unter 0163 - 6932869 - Norbert Hell.
Wir beraten Sie gerne!**

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](#)



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](#)



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](#)