



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SB-74989

Große Wohnung in Traumhafter Lage

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

560.000,00 €

3,57 % inkl. 19% MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	102,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1966
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Marmor, Fliesen, Laminat
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieträger	Öl
Wärmewert	168
Energieeffizienzklasse	F
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

Diese charmante Wohnung liegt in einer ruhigen und begehrten Lage von Stuttgart-Rohr, direkt am Waldrand. In derselben Straße befindet sich ein Kindergarten, was den Alltag für Familien mit kleinen Kindern besonders praktisch gestaltet. Im nahegelegenen Ortskern finden Sie eine Schule sowie eine S-Bahn-Station, die eine hervorragende Anbindung an das Stuttgarter Stadtzentrum bietet. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls bequem erreichbar, sowohl im Ortskern als auch in unmittelbarer Umgebung.

Die nächste Bushaltestelle ist in weniger als 5 Minuten zu Fuß erreichbar, was die Mobilität ohne Auto erleichtert. Für Autofahrer ist Stuttgart-Vaihingen in nur 5 Minuten erreichbar, was zusätzliche Flexibilität bietet.

Diese Wohnung kombiniert die Ruhe einer naturnahen Lage mit der Nähe zu wichtigen Einrichtungen und bietet somit ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf eine gute Infrastruktur und eine angenehme Wohnumgebung legen.

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das den Komfort eines klassischen Einfamilienhauses mit den Annehmlichkeiten einer modernen Wohnung vereint. Diese großzügige Wohnung aus dem Jahr 1966 erstreckt sich über 102 m² und bietet einen separaten Eingang sowie eine Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb. Eine zusätzliche Garagentür ermöglicht den Zugang, ohne das Haupttor öffnen zu müssen.

Ein Kellerraum im angrenzenden Haupthaus gehört ebenfalls zur Wohnung und beherbergt die komplette Haustechnik, darunter eine effiziente Öl-Brennwert-Heizung sowie eine zentrale Wasserfilter- und Korrosionsschutzanlage.

Die Wohnung wurde 1966 in eine Baulücke neben dem Haupthaus gebaut und erfuhr im Februar und März 2015 eine umfassende Renovierung. Dabei wurden alle Wände geglättet und weiß gestrichen, der Boden in einem Raum erneuert und das große Badezimmer vollständig saniert.

Die Raumaufteilung umfasst drei gut geschnittene Zimmer, die mit Laminatboden ausgestattet sind. Im Wohnzimmer befindet sich unter dem Laminat der original Marmorboden. Eine wassergeführte Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen, außer einem Schlafzimmer, für behagliche Wärme. Das Badezimmer ist mit Fliesen versehen und die 3-fach verglasten Kunststofffenster, die 2010 erneuert wurden, garantieren eine hervorragende Energieeffizienz.

Zur Wohnung gehört ein ca. 275 m² großer Garten, der exklusiv genutzt werden kann und viel Raum für Freizeitaktivitäten bietet.

Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert: 1992 erfolgte eine Flachdachsanierung, 1995 eine Fassadensanierung, 2000 die Erneuerung der Heizungsanlage, 2009 die Installation der zentralen Wasserfilter- und Korrosionsschutzanlage, 2010 der Austausch der Fenster, 2015 die umfassende Renovierung, 2019 der Einbau einer neuen Küche. 2024 wurde eine neue Eingangstüren sowie ein neuer Warmwasserboiler installiert.

Diese Wohnung bietet für einen Kaufpreis von 560.000 € ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Raum, Komfort und eine hochwertige Ausstattung legen.

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

Ausstattung

1992: Flachdachsanierung

1995: Fassadensanierung (Haupthaus und separate Wohnung). Fassade EG-Wohnung wurde innerhalb der letzten 5-6 Jahre neu gestrichen.

2000: Heizungsanlage (Öl)

2009: Zentrale Wasserfilter- und Korrosionsschutzanlage

2010: Neue Kunststofffenster, 3-fach verglast

2015: große Renovierung (wie beschrieben)

2019: Neue Einbauküche

2024: Neue Eingangstüren

2024: Neuer Warmwasserboiler

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Dieses Expose wurde teilweise mithilfe von KI-Tools erstellt. 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!

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:

Stephan Buchholz

+49 175 888 90 88

FALC Immobilien Lizenzpartner

<https://www.falcimmo.de/immobilienmakler-in-ditzingen.html>

FALC Immobilien Ditzingen - Autenstrasse 6 - 71254 Ditzingen

FALC-Hotline Mo-So 6.00-22.00 : 0800 / 646 0 646 kostenlos

E-Mail: stephan.buchholz@falcimmo.de

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: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm 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

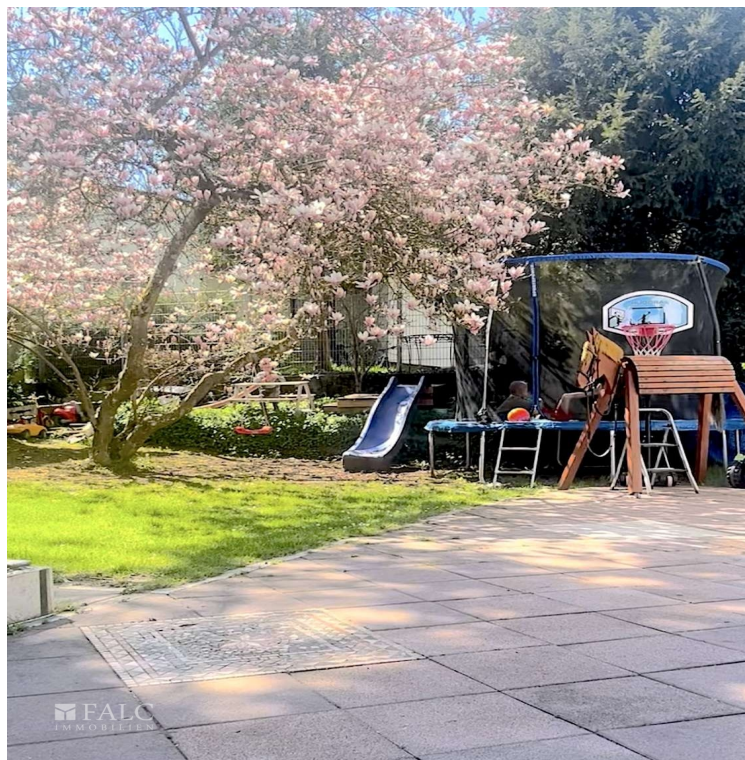
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)