

2282 Für Kapitalanleger – Gepflegte Wohnung mit guter Anbindung!



WVS Immobilien GmbH
Weinmann-Vermittlungs-Service
Volmarstraße 17
70794 Filderstadt-Bernhausen

www.wvs-immo.de
info@wvs-immo.de
Fon: 0711 – 78 25 600

Geschäftsführer
Hermann Weinmann
Amtsgericht Stuttgart
HRB 225361

KAUF / WOHNUNG / 70794 FILDERSTADT-SIELMINGEN, MAYBACHSTRASSE 4

Fakten

Objektart	Mehrfamilienhaus
Etage	Hochparterre
Zimmer / Räume	2
Wohnfläche (m²)	53,00 m²
Grundfläche (m²)	53,00 m²
Nutzfläche (m²)	ca. 5 m²
Baujahr	1992
Vermietet	ja
Heizung	Gas-Zentral
Energieklasse	E
Energieverbrauch	136 kWh

Preis

Kaufpreis	169.500,00 €
Tiefgaragenstellplatz	24.000,00 €
Mieteinnahmen (kalt)	650,00 €
Miete TG	50,00 €
Umlagefähige Nebenkosten	227,00 €
Nicht umlagefähige Nebenkosten (inkl. Rücklagen)	139,00 €
Gesamtnebenkosten	366,00 €
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.

- * **Vorteil 1** zentrale, ruhige Lage
- * **Vorteil 2** gepflegte Wohneinheit
- * **Vorteil 3** zukünftig sehr gute Anbindung

Objektbeschreibung

Diese zum Verkauf stehende 2 Zimmer Wohnung ist vermietet und daher ein gutes Anlageobjekt für Kapitalanleger. Die Einheit befindet sich in Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Zimmer sind hell und die Wohnung ist mit seinen ca. 53 m² Wohnfläche gut geschnitten. Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie der Balkon liegen zur Südseite an einer ruhigen Einliegerstraße und mit Blick ins Grüne. Die hellen Fliesen in Bad, Küche und Eingangsbereich sowie Parkett in Schlaf- und Wohnzimmer geben der Wohnung einen modernen Look. Die Heizung im Haus wurde 2022 erneuert! Zur Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil. Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann auf Wunsch gegen Aufpreis erworben werden.

Überzeugen Sie sich selbst von der gelungenen Aufteilung bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Lagebeschreibung

70794 Filderstadt-Sielmingen

Das Objekt liegt in einem 8 - Familienhaus in ruhiger Lage von Filderstadt-Sielmingen. Sielmingen verfügt über verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, die gut fußläufig erreichbar sind. Am Ort gibt es Kindergärten, Grund- und Hauptschule sowie ein Gymnasium. Sielmingen ist bekannt für seinen historischen Ortskern und verfügt neben Sportstätten auch über einen Reitverein und eine Schwimmhalle. Mit dem Auto ist man in kurzer Zeit auf der A8 (Stuttgart / Karlsruhe / München) sowie der B27, mit Anbindung Richtung Stuttgart oder Tübingen. Mit dem Bus hat man eine kurze Fahrt nach Bernhausen zur S-Bahn (Messe / Flughafen / Stuttgart). Zukünftig wird die neue S-Bahn-Station Sielmingen in Betrieb gehen, mit bester Anbindung zum Flughafen, zur Messe und nach Stuttgart. Die Wohnung befindet sich in 5 Minuten Fußweg zum zukünftigen Bahnhof.

Ausstattung

Ihre Vorteile:

- * ruhige Lage (Nebenstraße)
- * Bushaltestelle fußläufig in 4 Minuten erreichbar
- * S-Bahn Anbindung (zukünftig) fußläufig in 5 Minuten erreichbar
- * vermietet, monatliche Kaltmiete EUR 650,00 + TG EUR 50,00
- * Süd-Balkon
- * Bad mit Wanne
- * Waschmaschinenanschluss im Bad
- * Parkettboden & helle Fliesen
- * Hausmeisterservice
- * Kabelanschluss
- * TG- Stellplatz zzgl. € 24.000,00

Ansprechpartner

Herr Hermann Weinmann

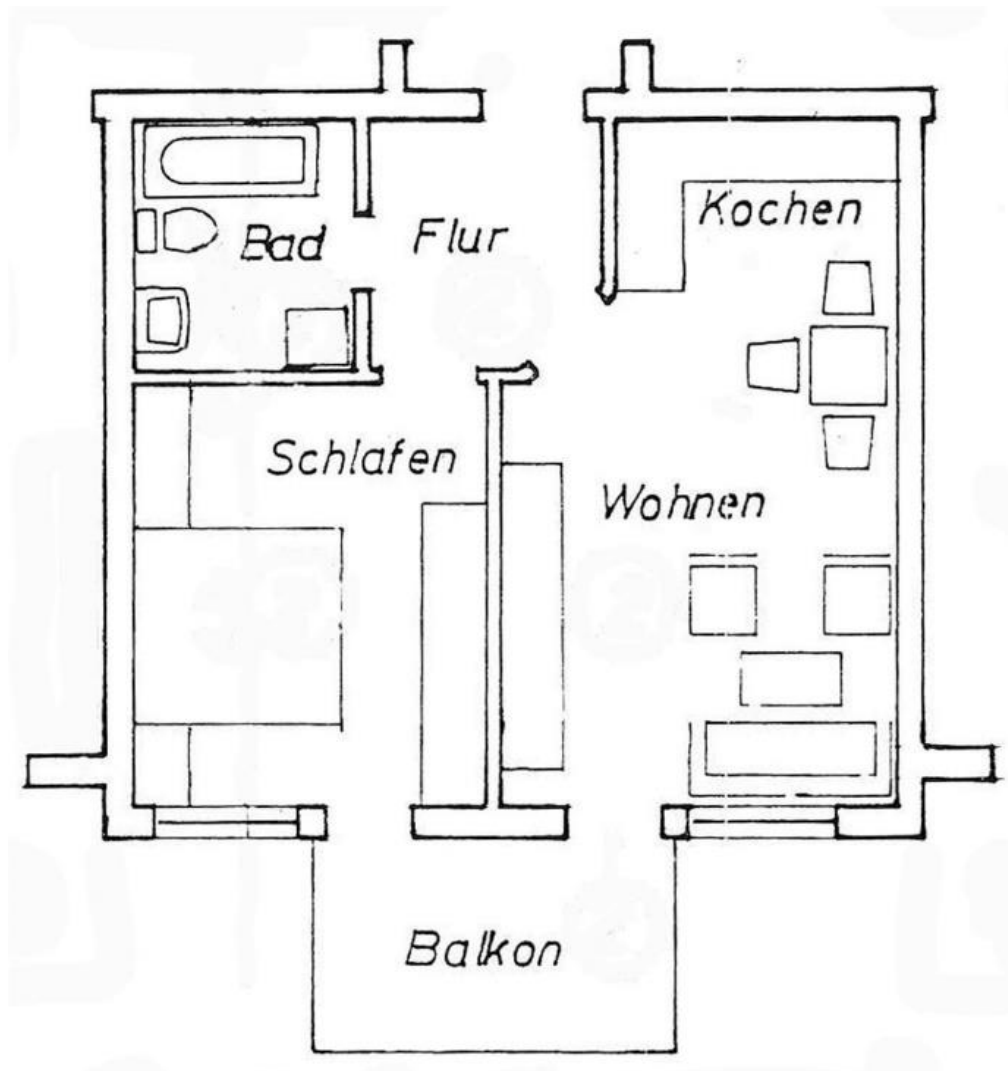
Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WVS Weinmann-Vermittlungs-Service GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

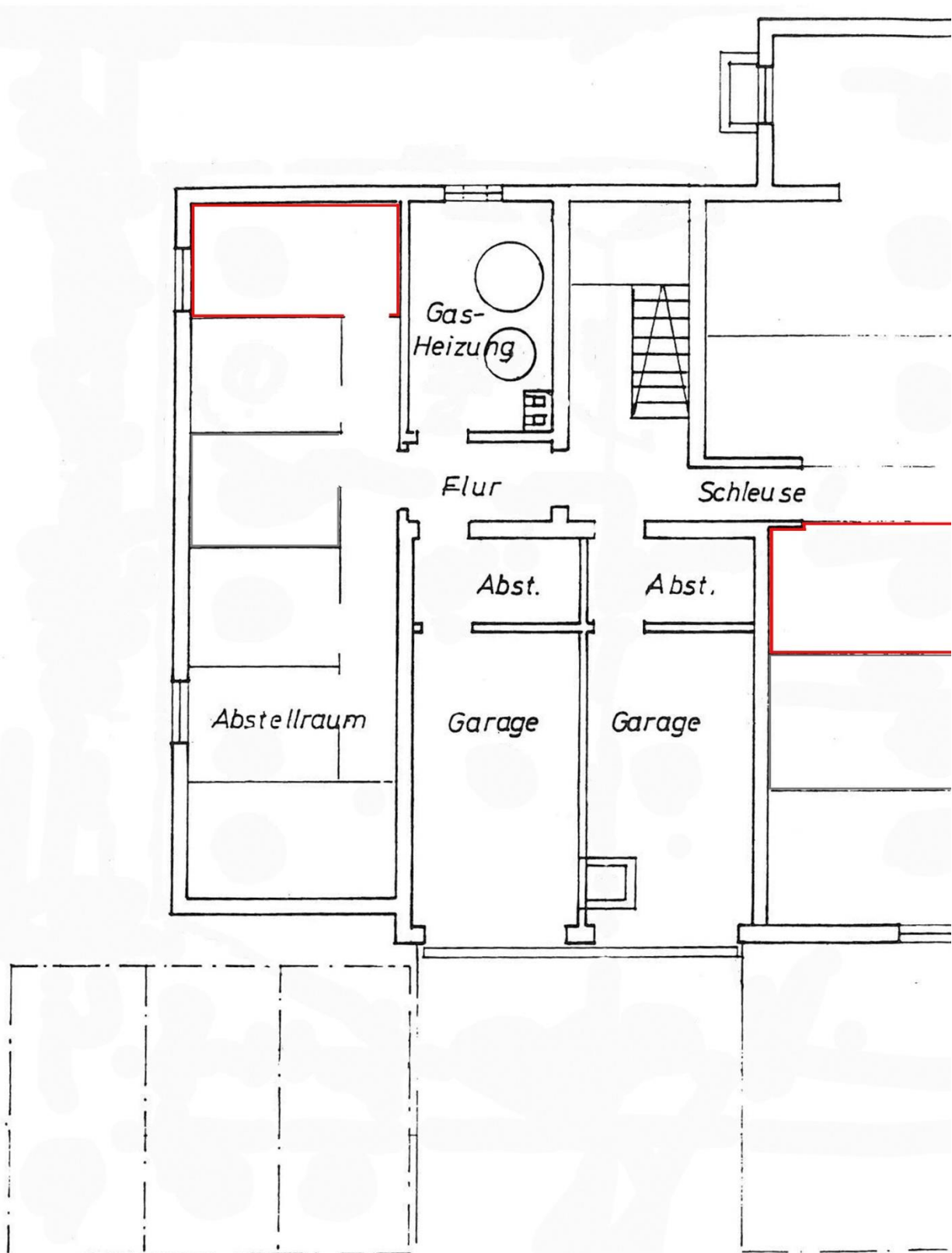
Wir versuchen die Grundrisse 1:100 darzustellen, können jedoch keine Haftung hierfür übernehmen.

Grundrisse (nicht maßstäblich)

Wohnung 2



Keller und TG



Lageplan (nicht maßstäblich)

