

2305 Sonnige Maisonette-Wohnung in ruhiger Ortsrandlage



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 - BONLANDEN, KREUZÄCKERSTR. 42

Fakten

Objektart	Maisonette
Etage	3
Zimmer / Räume	3
Wohnfläche (m²)	75,00 m²
Grundfläche (m²)	95,00 m²
Baujahr	1987
Heizung Energieklasse: E	Blockheizkraftwerk mit Gas 146 Kw/h
Bezugstermin	nach Absprache

Preis

Kaufpreis	285.000,00 €
Garage in Tiefgarage auf Wunsch zzgl.	24.000,00 €
Umlagefähige Nebenkosten	237,40 €
Nicht umlagefähige Nebenkosten	188,85 €
Gesamt (Rückvergütung durch BHKW-Einspeisung)	426,25 € ca. - 65,00 €
Geringe Stromkosten durch BHKW	36,00 €

Käuferprovision **zzgl. 3,57% inkl. MwSt.**

- * **Vorteil 1** ruhiges Wohngebiet in Ortsrandlage
- * **Vorteil 2** 2 Tageslichtbäder
- * **Vorteil 3** Wärme & Stromversorgung durch BHKW

2305 Objektbeschreibung

In ruhiger Wohnlage am Ortsrand erwartet Sie diese gepflegte 3-Zimmer-Maisonettewohnung in einem ebenso gepflegten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ein angenehmes Wohnambiente und besondere Rückzugsorte mit Weitblick. Die ca. 75m² Wohnfläche wirken aufgrund der Gesamtfläche von ca. 95m² sehr luftig.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für gemütliche Stunden und geselliges Beisammensein. Die separate Küche ermöglicht eine klare Trennung zwischen Kochen und Wohnen. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein besonderes Highlight sind die zwei Tageslichtbäder, die den Wohnkomfort zusätzlich unterstreichen. Zwei Loggien laden dazu ein, die Ruhe der Umgebung zu genießen und den schönen Weitblick auf sich wirken zu lassen. Die zusätzlich zur Wohnung angebotene Garage ist abschließbar und befindet sich in der Tiefgarage. Sie vereinfacht das Parken im Wohngebiet und trägt zum Komfort des Besitzers und zur Wertsteigerung der Immobilie bei.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die ein harmonisches Zuhause in ruhiger Lage suchen.

Gerne zeigen wir Ihnen diese charmante Immobilie bei einem persönlichen Termin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Hinweis zu den Nebenkosten: Die Wärme- und Stromversorgung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk, welches effizient Erdgasbetrieben ist. Der erzeugte Strom trägt zur Reduzierung der Stromkosten bei. Die tatsächliche Gesamtbelastung kann daher günstiger ausfallen, als die ausgewiesenen Nebenkosten zunächst vermuten lassen.

Lagebeschreibung

70794 Filderstadt-Bonlanden

Der Ortsteil Bonlanden ist einer von 5 Stadtteilen von Filderstadt, mit bester Anbindung an die B27 und dennoch ruhig gelegen an Feldern und Wiesen.

Kindergärten, Tagesstätten und 2 Grundschulen befinden sich am Ort. Weiterführende Schulen sind in zwei Nachbarorten sicher über Fahrradwege zu erreichen.

Bei dem Gebiet "Kreuzäcker" handelt es sich um ein bevorzugtes Wohngebiet auf den Fildern. Die Ortsrandlage und die gute Infrastruktur, welche Bonlanden besitzt, haben diesen Ort zu einem gefragten Wohnort ohne Fluglärm wachsen lassen. Die Stuttgarter Messe, der Flughafen, die B 27 und die A 8 sind in 3 - 10 Fahrminuten zu erreichen. Es besteht eine sehr gute Busverbindung nach Bernhausen (S-Bahn-Station).

Ausstattung

- * Maisonette-Wohnung mit Südwest-Ausrichtung
- * sehr gepflegte, helle Wohnung
- * Strom und Wärmeversorgung durch hauseigenes BHKW
(mit Einspeisungs-Rückvergütung in Jahresabrechnung)
- * sehr geringe Stromkosten, durch BHKW-Eigenproduktion
- * zwei Loggien
- * Tageslichtbad mit Wanne
- * Tageslichtbad mit Dusche
- * abschließbare Garage in Tiefgarage, auf Wunsch zzgl.

Ansprechpartner

Herr Hermann Weinmann

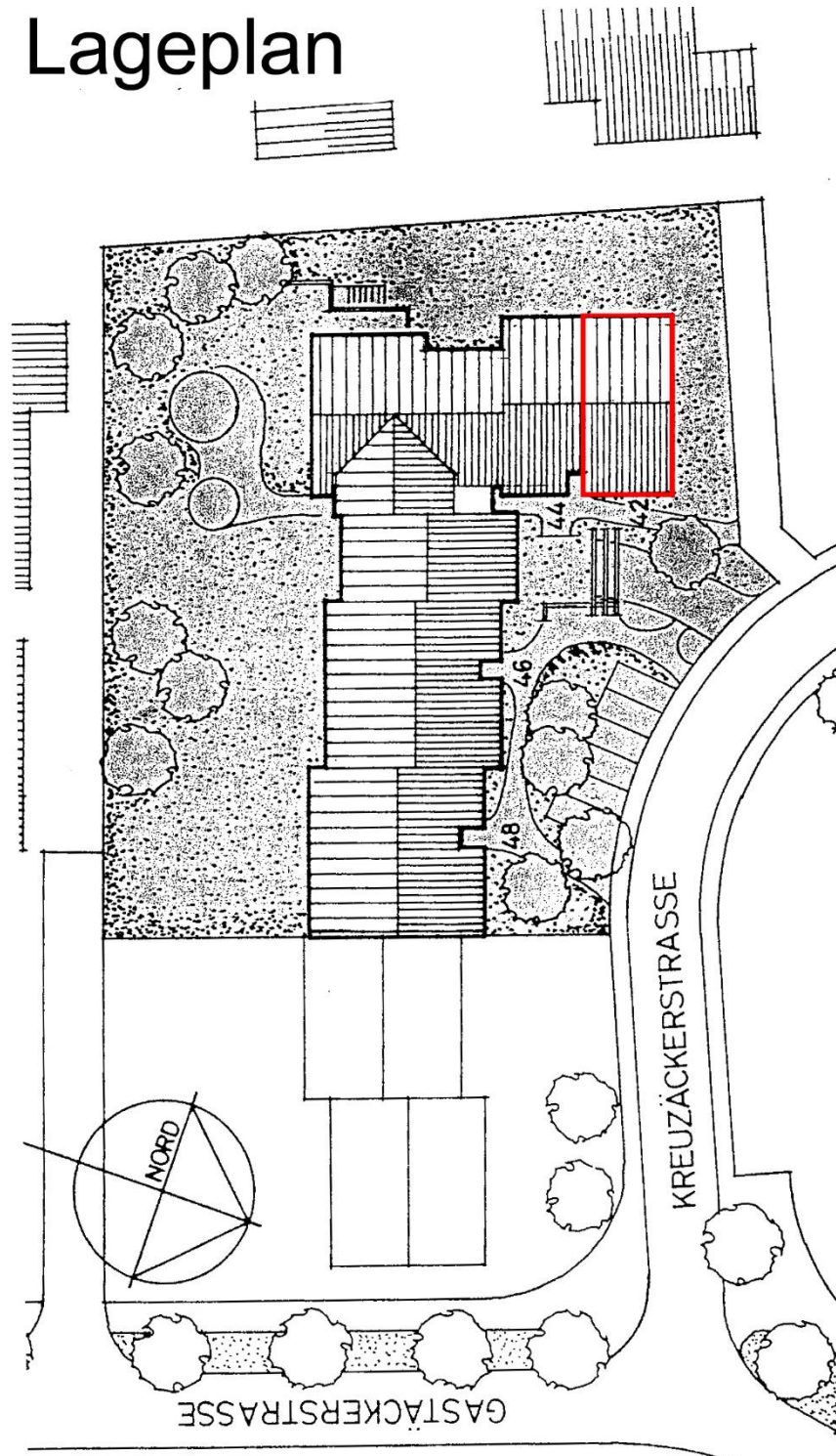
Hinweis

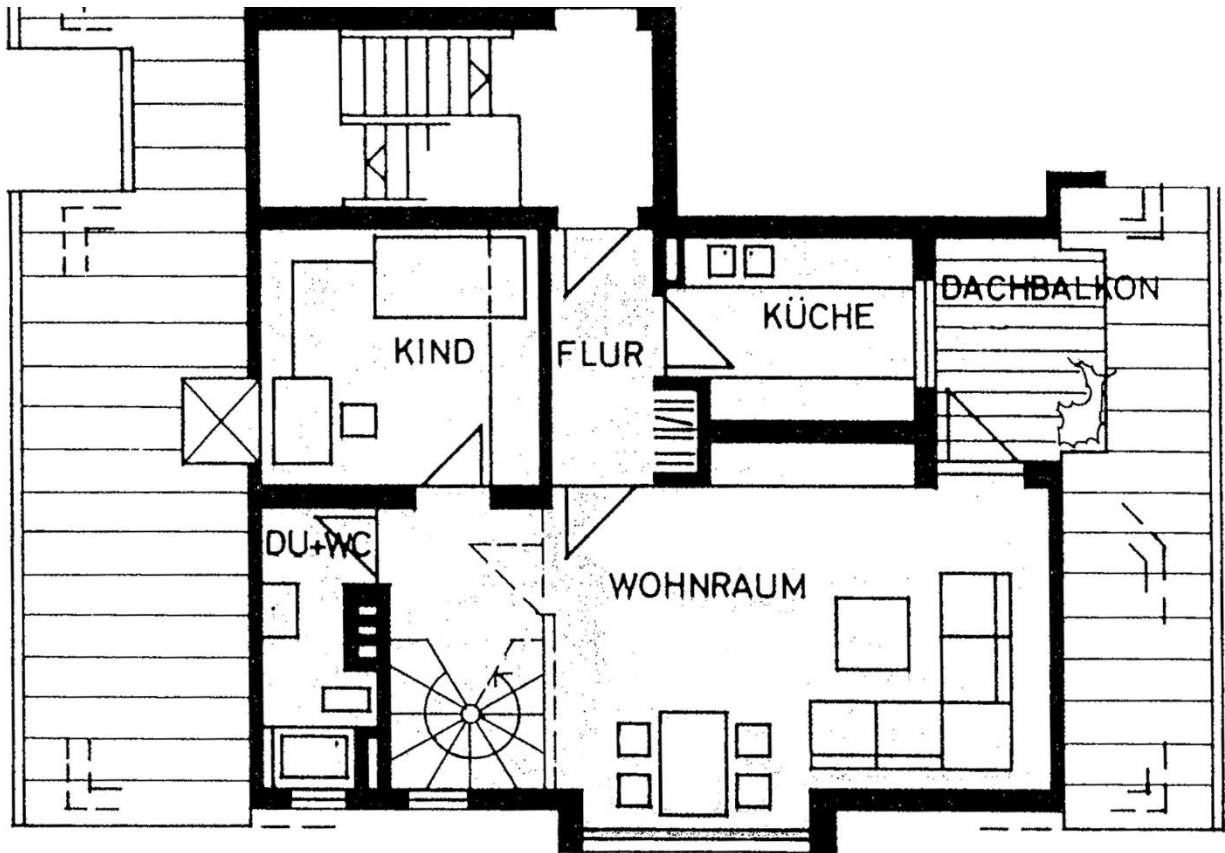
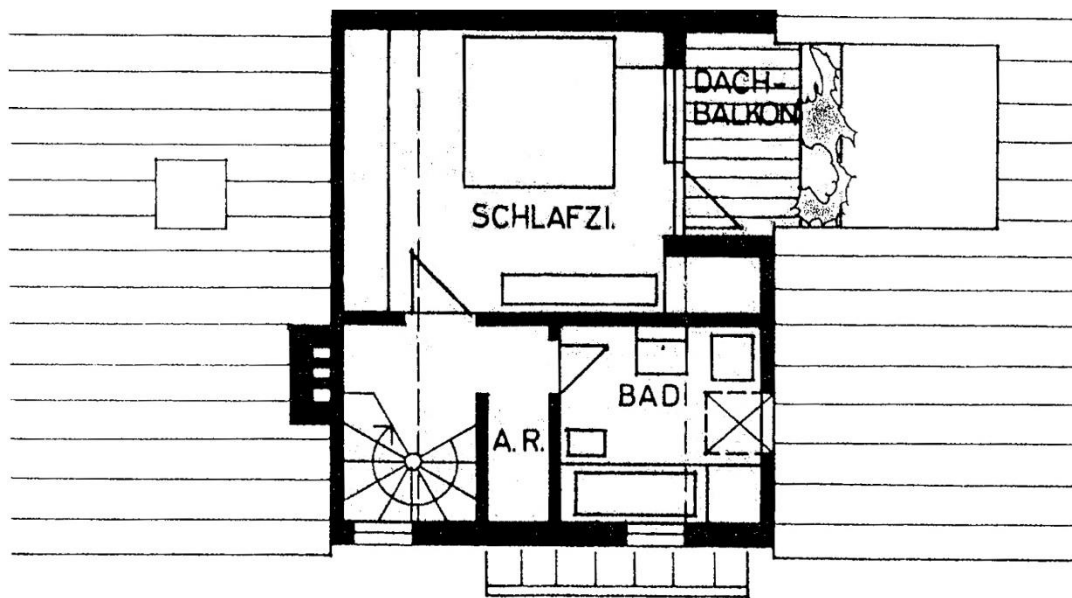
Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WVS Weinmann-Vermittlungs-Service GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine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

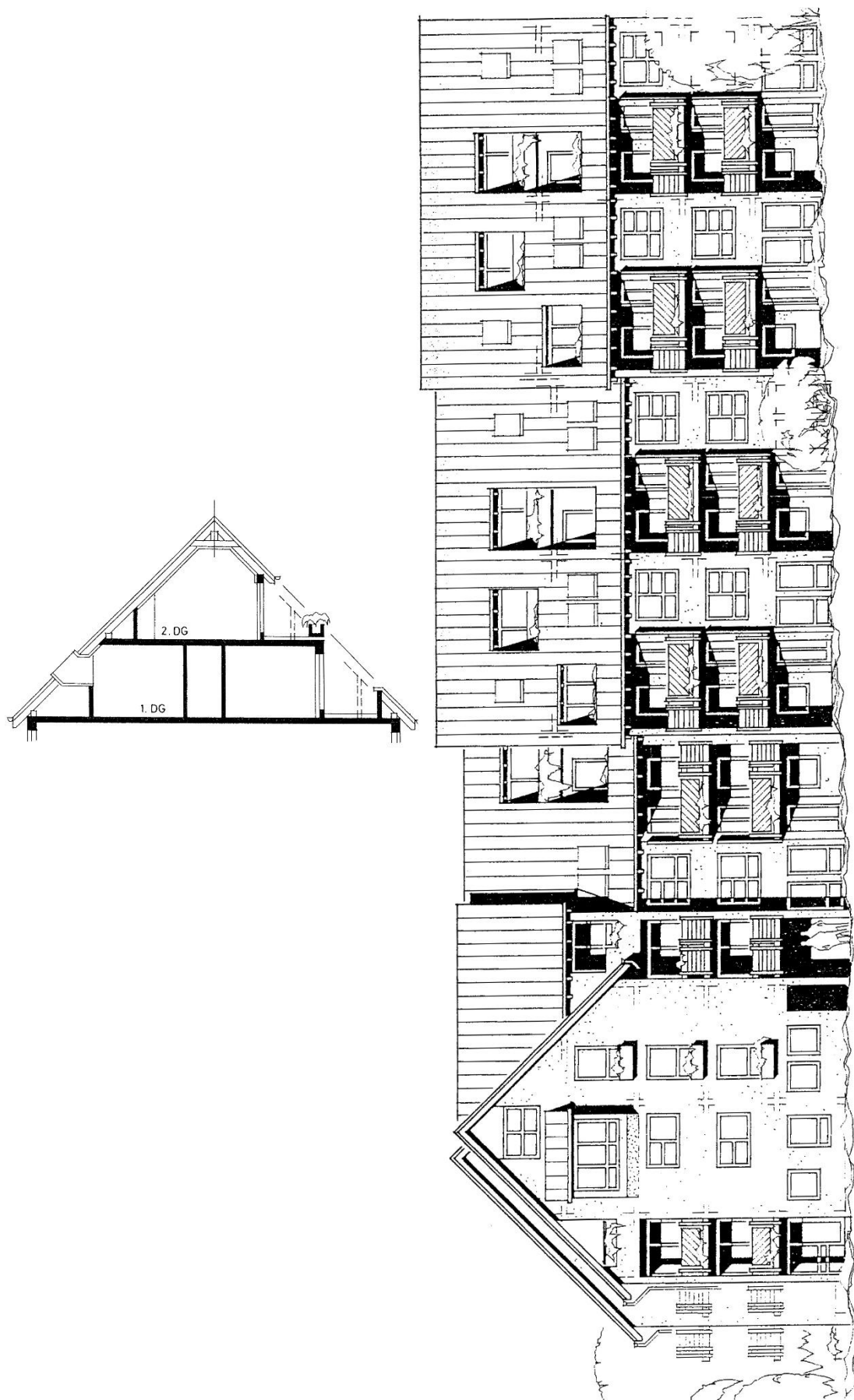
Wir versuchen die Grundrisse 1:100 darzustellen, können jedoch keine Haftung hierfür übernehmen.

Grundrisse (nicht maßstäblich)

Lageplan







2305 Bilder

Außenansicht



Eingang



Treppe ins DG



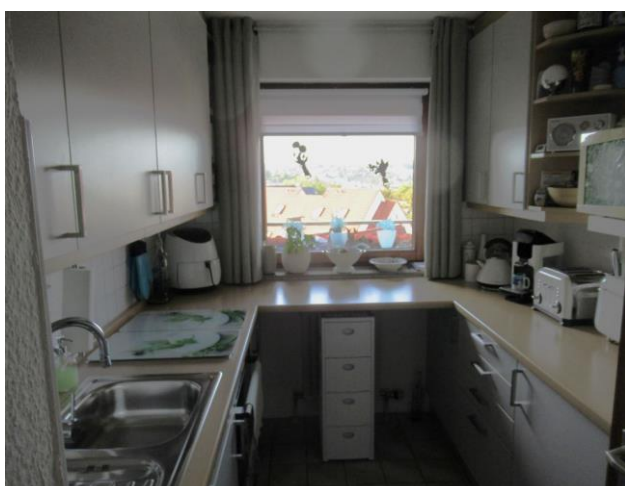
Wohn-Essbereich



Küche



Küche



Zimmer



Bad 2



Loggia - 1.DG



Wannenbad



Loggia - 2. OG

