

2306 Zentral Wohnen im Grünen



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 / 70499 STUTTGART-WEILIMDORF, RASTSTATTER STR. 8

Fakten

Objektart	Etagenwohnung
Etage	2
Zimmer / Räume	4
Wohnfläche (m²)	89,00 m²
Grundfläche (m²)	89,00 m²
Baujahr	1969
Heizung	Gas-Zentralheizung
Energieklasse	D
Energieverbrauch	117 kWh((m²xa)
Vermietet	frei werdend
Bezugstermin	nach Absprache

Preis

Kaufpreis	297.000,00 €
TG-Stellplatz	auf Wunsch zzgl. 23.000,00 €
Mieteinnahmen (kalt)	1.100,00 €
TG-Stellplatz	50,00 €
Umlagefähige Nebenkosten	235,00 €
Nicht umlagefähige Nebenkosten	47,00 €
Rücklagen	90,00 €
Gesamt-Nebenkosten	372,00 €

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

- * Vorteil 1 * Wohnen in grüner Umgebung
- * Vorteil 2 * sehr guter Grundriss
- * Vorteil 3 * äußerst gepflegtes Objekt

2306 Objektbeschreibung

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung befindet im 2. Obergeschoss, in einem großzügigen, äußerst gepflegten Wohnkomplex mit parkähnlich angelegten Grünflächen. Die Wohnanlage überzeugt durch ihr ansprechendes Wohnumfeld und bietet eine angenehme Atmosphäre zum Wohlfühlen. Jede Einheit hat einen eigenen Eingang und Kellerbereich.

Die zum Verkauf stehende Wohnung verfügt über vier gut nutzbare Zimmer und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder das Arbeiten im Homeoffice. Der Balkon lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen. Von hier hat man einen direkten Blick ins Grüne.

Das Tageslichtbad mit Dusche sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre. Das separate WC, eine abgeschlossene Küche sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot und bieten zusätzlichen Komfort im Alltag. Die Küche ist im Kaufpreis enthalten. Der eigene Kellerraum im Untergeschoss schafft wertvollen Stauraum. Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich erworben werden und rundet das attraktive Angebot ab.

Insgesamt bietet die Wohnung eine gelungene Kombination aus großzügigem Wohnraum, praktischer Ausstattung und einem gepflegten, grünen Wohnumfeld.

Lagebeschreibung

Weilimdorf ist ein attraktiver, familienfreundlicher Stadtbezirk im Nordwesten Stuttgarts, der eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur verbindet. Es gibt vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, mehrere Schulen und Kinderbetreuungsangebote sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Grünflächen, beispielsweise den Lindenbachsee und den Grünen Heiner. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Stadtbahn, S-Bahn und Busse gut, auch die Erreichbarkeit mit dem Auto ist günstig, insbesondere für Pendler in der Region. Im Vergleich zur Innenstadt, bietet Weilimdorf mehr Ruhe und naturnahe Erholung, während das Kultur- und Nachtleben etwas eingeschränkter ist. Insgesamt eignet sich Weilimdorf besonders für Familien und Menschen, die komfortables Wohnen in einer grünen Umgebung mit guter Verkehrsanbindung schätzen.

Ausstattung

- * Wohnkomplex in parkähnlicher Anlage
- * sehr gepflegtes Objekt
- * guter Grundriss - auch für Familien
- * Tageslichtbad mit Dusche
- * separates WC
- * Abstellraum
- * Küche im Kaufpreis enthalten
- * Tiefgaragenstellplatz, auf Wunsch zzgl.

Ansprechpartner

Herr Hermann Weinmann

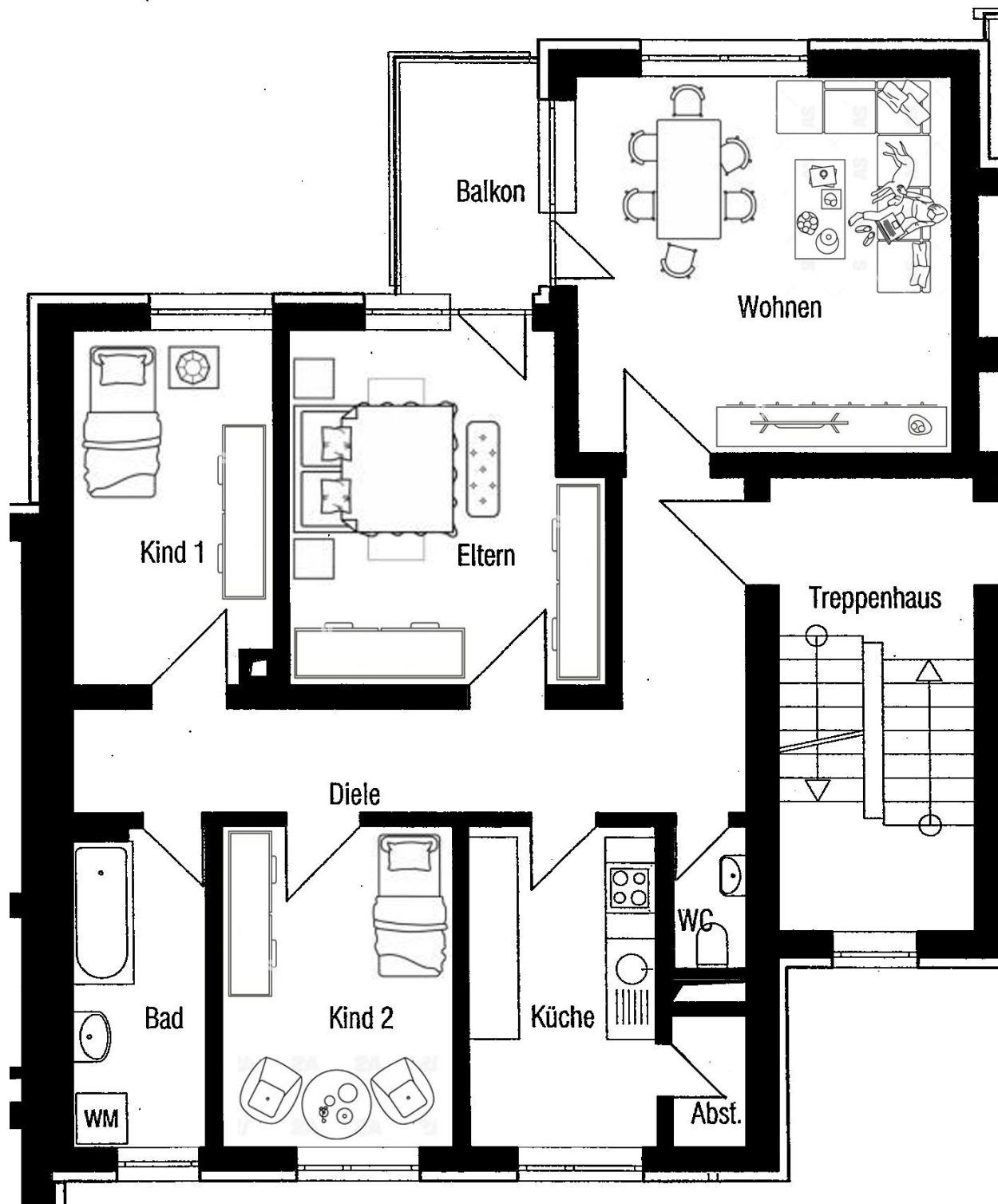
Hinweis

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)

Grundriss Wohnung 2tes OG



2306 Bilder

Wohnzimmer



Balkon mit Blick ins Grüne



Flur



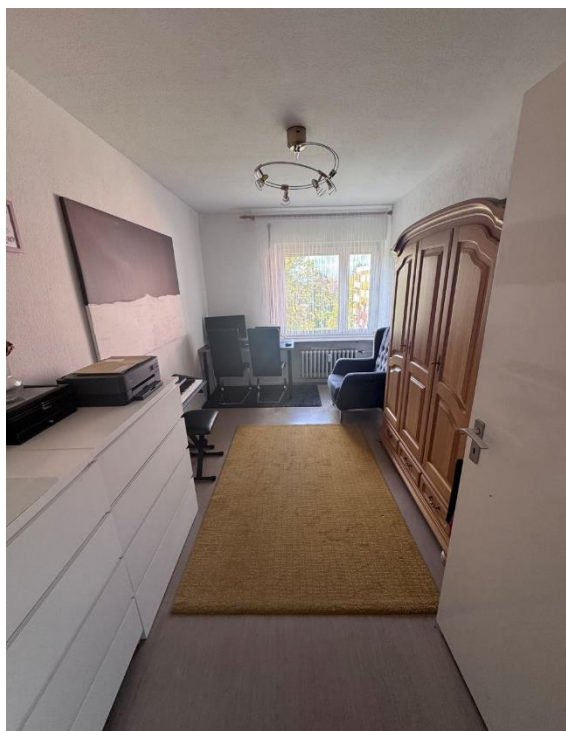
Flur



Wohn-Esszimmer



Arbeitszimmer



Küche



Küche



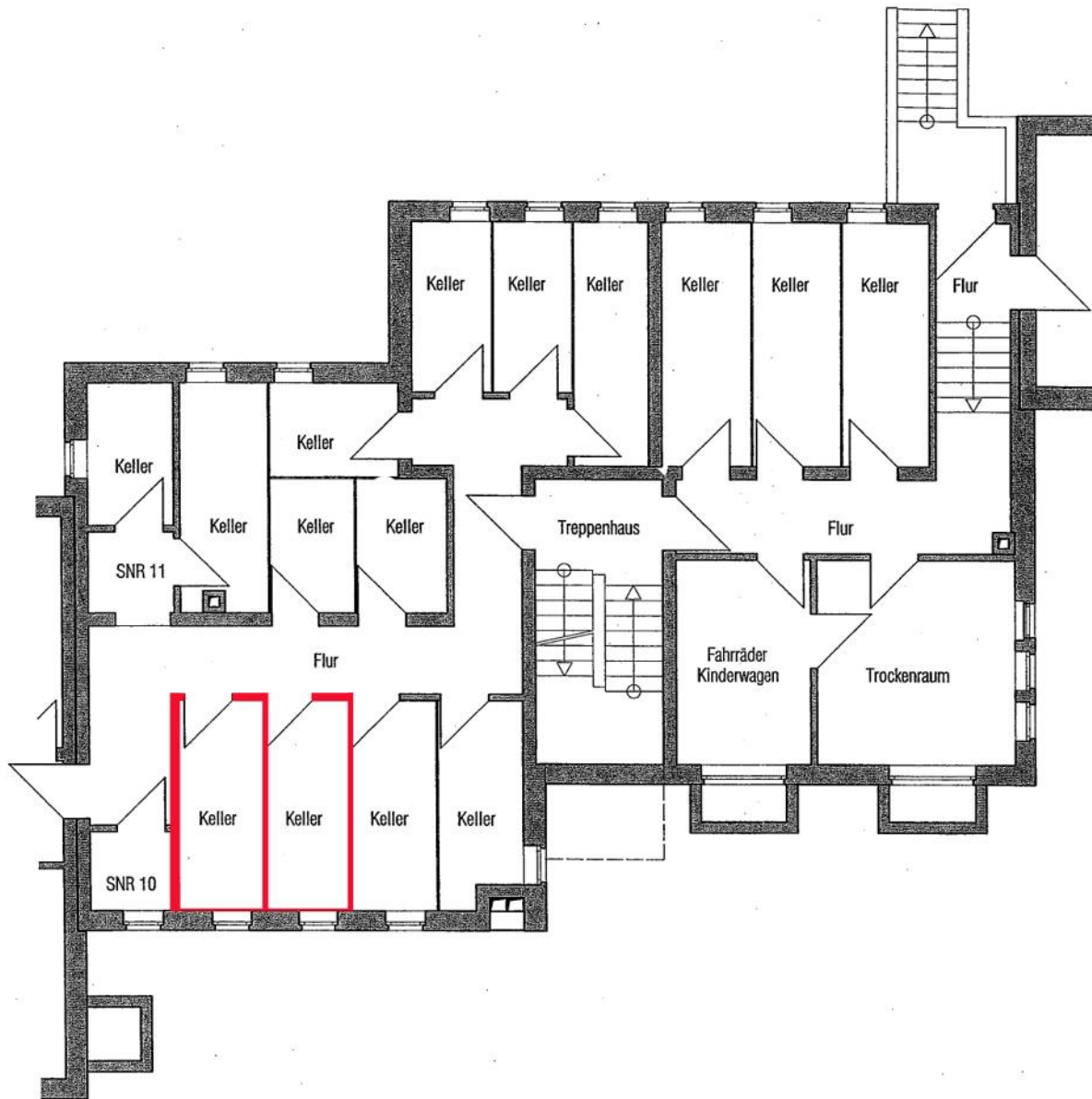
Tageslicht-Duschbad



separates WC



2306 Untergeschoss (nicht maßstäblich)



2306 Lageplan (nicht maßstäblich)

