

„Helle 3-Zimmer-OG-ETW in einem charmanten 3-Familienhaus mit eigenem Gartenanteil“



Objekt: S-3578 | 70569 Stuttgart / Kaltental

Objektart	Wohnung	Baujahr	1938
Objektyp	Obergeschoss	Zustand	Gepflegt
Wohnfläche	ca. 72 m ²	Kaufpreis	320.000,00 €
Nutzfläche	ca. 4 m ²	Käuferprovision	4,165 %
Anzahl Zimmer	3	Nebenkosten mtl.	200,00 €

Spieler & Seeberger Immobilien GmbH

Industriestraße 4
70563 Stuttgart / Vaihingen

Tel.: +49 711 976576
Fax: +49 711 97657-70

fjs@spieler-seeberger.de
www.spieler-seeberger.immo

Beschreibung Immobilie

- Im Obergeschoss eines charmanten 3-Familienhauses aus den 30er Jahren gelegen
- Gute Raumaufteilung
- Eigener Gartenanteil in Südwestausrichtung mit einer Gartenlaube
- Bad mit Fenster
- Küche mit Speisekammer
- Balkon mit Blick zum Fernsehturm
- 2,50 Raumhöhe

Lage

- Ruhige Lage an einer Anliegerstraße
- Aufgelockerte Nachbarbebauung
- 3 min nach Stuttgart-Vaihingen
- 500 m zur nächsten Stadtbahnhaltestelle
- 7 min in die Stadtmitte
- 5 km zur A8 und A81

Ausstattung

- Kunststoffisolierglasfenster von 2010 mit Klappläden
- Parkett-und Fliesenböden
- Das Dachdeckung und die Dachrinnen wurden ca. 2013 erneuert
- Kellerabteil
- Waschküche
- Zwei gemeinschaftliche Abstellräume
- Kelleraußentreppe

Sonstige Angaben

Da die Wohnung momentan geräumt wird haben wir auf Innenbilder verzichtet.

Seit über 30 Jahren ist Spieler & Seeberger Immobilien GmbH als Qualitätsmakler für Immobilien in der Region Stuttgart bekannt und wurde bereits vielfach ausgezeichnet.

Das Magazin Focus hat uns durch eine unabhängige Auswertung in einer Maklerliste 2023 wiederholt zu einem der 1.000 besten Makler Deutschlands ausgezeichnet.

Euro am Sonntag hat gemeinsam mit dem Deutschen Kundeninstitut (DKI) 83 Makler geprüft. Ausgewählt wurden neben den fünf größten überregionalen Anbietern die bekanntesten Makler der 12 größten Städte Deutschlands. Spieler & Seeberger Immobilien GmbH erhielt die Note "sehr gut" und steht in Stuttgart damit auf Platz 2.

Das Magazin "Capital" zeichnete uns erstmals im Okt. 2014 als einen der 100 Topmakler Deutschlands aus. 2022 erhielten wir diese Auszeichnung zum neunten Mal in Folge. Diverse nationale u. internationale Auszeichnungen kamen hinzu. Kundenzufriedenheit steht für uns an erster Stelle!

Möglicherweise ist Ihr Immobilienerwerb von einem guten Verkaufserlös und einer zügigen Abwicklung Ihrer jetzige Immobilie abhängig. Gerne führen wir für Sie die wahrscheinlich präziseste Wertermittlung im Großraum Stuttgart für Ihre Immobilie durch. Bei derzeit mehr als 25.000 qualifizierten Kaufinteressenten in unserer professionellen Kundendatei ist möglicherweise auch schon der passende Kunde dabei. Rufen Sie an oder fordern Sie über unsere Homepage www.spieler-seeberger.immo eine Bewertung an! Sie finden uns auch in Facebook.

Spieler & Seeberger Immobilien GmbH

Bilder



Gartenanteil mit Laube



Blick vom Balkon



Fernsehturm in Sicht

Grundriss/e (Illustration - ohne Maßstab)



Wfl.-Berechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Wohnen	16,92 m ²
Diele	5,59 m ²
Speisekammer	2,73 m ²
Schlafen	17,28 m ²
Arbeiten	14,01 m ²
Küche	8,09 m ²
Bad	5,45 m ²
Balkon ½	1,76 m ²

GESAMTWOHNFLÄCHE	71,83 m²
-------------------------	----------------------------

Finanzierungsvorschlag

Eigennutzer

Kaufpreis inkl. _____	+ Euro <u>320.000</u>
Vermittlungsgebühr 4,165 % (inkl. Mehrwertsteuer aus Kaufpreis, mind. € 3.500)	+ Euro <u>13.328</u>
Grunderwerbsteuer 5,00 % (aus Kaufpreis)	+ Euro <u>16.000</u>
Notar- u. Grundbuchkosten ca. 1,75 % (aus Kaufpreis)	+ Euro <u>5.600</u>
Sonstiges (Renovierung, Modernisierung, EBK u. ä.)	+ Euro <u>0</u>
Anschaffungskosten gesamt	= Euro <u>354.928</u>

./.. angenommenes Eigenkapital von 20 %	- Euro <u>70.985</u>
./.. Darlehenssumme aus Bausparvertrag	- Euro _____
./.. Sonstige Darlehen (z. B. Arbeitgeber o. Landeskreditanstalt)	- Euro _____
notwendiger Finanzierungsbedarf Bank	= Euro <u>283.943</u>

Zins und Tilgung monatlich (Zinsbindung 15 Jahre, 100 % Auszahlung)

bei <u>3,77</u> % Zins (nominal)* und <u>1,50</u> % Tilgung	= Euro <u>1.246</u>
*entspricht effektiv <u>3,86</u> % nach PanGV (Preisangabenverordnung)	
Aufwand Bauspardarlehen mtl. (ca. 1 % aus Bauspardarlehen)	+ Euro _____
Aufwand sonstige Darlehen mtl.	+ Euro _____
Bruttoaufwand monatlich ca.	= Euro <u>1.246</u>

./.. Steuervorteil mtl. (z. B. bei Einliegerwohnung, lt. Berechnung)	- Euro _____
./.. Mieteinnahme (z. B. ELW)	- Euro _____
Nettoaufwand monatlich ca. (zzgl. Nebenkosten lt. Wirtschaftsplan)	= Euro <u>1.246</u>

Der Nettoaufwand monatlich reduziert oder erhöht sich
pro € 10.000 Eigenkapital mehr oder weniger um ca. **Euro 43**

Hinweis: Das obige Angebot sowie die angegebenen Zinsen sind freibleibend.
 Die Firma Spieler & Seeberger Immobilien GmbH haftet nicht für die Richtigkeit der Angaben.

Spieler & Seeberger Immobilien GmbH

Energieausweis

Baujahr	1938
Energieausw. vorh.	Vorhanden
Energieausweis Art	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	333,65 kWh/(m ² *a)
Energieausw. Datum	23.05.2023
Energieausw. gültig bis	23.05.2033
wesentl. Energieträger1	Elektro
Energieeffizienzklasse	H
Warmwasser enthalten	Ja

Ihr Ansprechpartner

Spieler & Seeberger Immobilien GmbH

Herr Franz Josef Spieler

Industriestraße 4

70563 Stuttgart / Vaihingen

Telefon: +49 711 976576

Fax: +49 711 97657-70

E-Mail: fjs@spieler-seeberger.de

Web: www.spieler-seeberger.de

AGB

Bei der Objektbeschreibung beziehen wir uns auf die Angaben des Verkäufers bzw. auf die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für die Richtigkeit der gemachten Angaben kann Spieler & Seeberger Immobilien GmbH daher keine Haftung übernehmen und schließt ausdrücklich jeglichen Schadenersatz aus. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. **Innenbesichtigungen** des Objektes bzw. **Verhandlungen** mit dem Eigentümer sind nur über Spieler & Seeberger Immobilien GmbH möglich.

Für den Nachweis bzw. die Vermittlung der Immobilie berechnen wir eine Provision in Höhe von **4,165 %** aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis, **jedoch mindestens € 3.500**, fällig bei der notariellen Beurkundung.

Eine evtl. Vorkenntnis dieses Angebotes muss uns durch **Quellennachweis innerhalb einer Woche nach Erhalt** belegt werden, ansonsten wird im Falle eines Kaufes unser Provisionsanspruch anerkannt. Eine Weitergabe dieser Informationen an Dritte ist nicht erlaubt und verpflichtet ggf. zum Schadenersatz in Höhe der mit dem Käufer und evtl. auch mit dem Verkäufer vereinbarten Provision.