



SPIELER & SEEBERGER
Der sympathische Qualitätsmakler

"Schicke 2-Zi.-ETW m. XL-Balkon - Betreutes Wohnen in Stuttgart-Süd, nahe Marienplatz"



Objekt: S-3605 | 70199 Stuttgart-Süd

Objektart	Wohnung	Baujahr	2008
Objekttyp	Obergeschoss	Zustand	Gepflegt
Wohnfläche	ca. 62 m ²	Kaufpreis	338.000,00 €
Anzahl Zimmer	2	Käuferprovision	4,165 % inkl. MwSt.

Spieler & Seeberger Immobilien GmbH

Industriestraße 4
70563 Stuttgart / Vaihingen

Tel.: +49 711 97657-75
Fax: +49 711 97657-70

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



Beschreibung Immobilie

Modernes Mehrfamilienhaus aus 2007 mit 24 Einheiten und betreutem Wohnen, mit dem Ziel die Eigenständigkeit zu erhalten, hierzu gehört:

- 24-Stunden-Notruf, organis. Arztbesuche, soziale Kontaktvermittlung, Brötchenservice, Mahlzeitendienst u.v.m.
- perfekt aufgeteilte 2-Zi.-Wohnung mit Küche und Fenster zum Flur
- sonniger XL-Balkon in West-Ausrichtung mit schönem Stadtblick über die Dächer bis zum Fernsehturm
- Außenfassade mit Vollwärmeschutz nach EnEV
- Gas-Zentralheizungsanlage

Foyer: Service-Point, ASB-Büro, Pflegebad, Aufzug

1. OG/Gartenetage: hübscher Gemeinschaftsraum mit Bibliothek, große Terrasse und großzügige Gartenanlage mit schönem Baumbestand

Lage

- ruhig Lage, aber zentrumsnah, der Marienplatz liegt nur wenige Gehminuten entfernt
- täglicher Bedarf wie Ärzte, Banken etc. fußläufig erreichbar
- viele Restaurants und Cafés in ca. 400 m
- Bahnhof und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe ca. 200 m

Ausstattung

- Vollholzmosaikparkett
- Schallschutzwohnungstür, einbruchhemmend (3fach verriegelt), Bodendichtung, Türspion, Stahlumfassungszarge
- Innentüren extra breit
- Bad mit behindertengerechter Sanitärausstattung (z.B. rutschhemmende Fliesen), Waschmaschinenanschluss
- XL-Balkon hat wasserdichte Außensteckdose und Wandleuchte v. innen abschaltbar
- alle Isolierglasfenster haben elektrische Rollläden
- Schlafzimmer hat ebenfalls eine Balkontür

Spieler & Seeberger Immobilien GmbH



Sonstige Angaben

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor!

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 14.500 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



SPIELER & SEEBERGER
Der sympathische Qualitätsmakler

Bilder



Wohnen



Schlafen



Küche mit Fenster



Bad



Balkon



Gartenanlage

Spieler & Seeberger Immobilien GmbH

Industriestraße 4
70563 Stuttgart / Vaihingen

Tel.: +49 711 97657-75
Fax: +49 711 97657-70

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



SPIELER & SEEBERGER
Der sympathische Qualitätsmakler



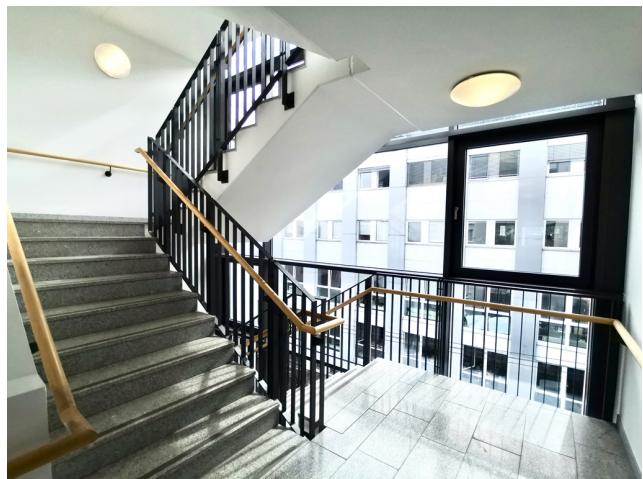
Blick auf Terrasse



Foyer



Gemeinschaftsraum



Treppenhaus

Spieler & Seeberger Immobilien GmbH

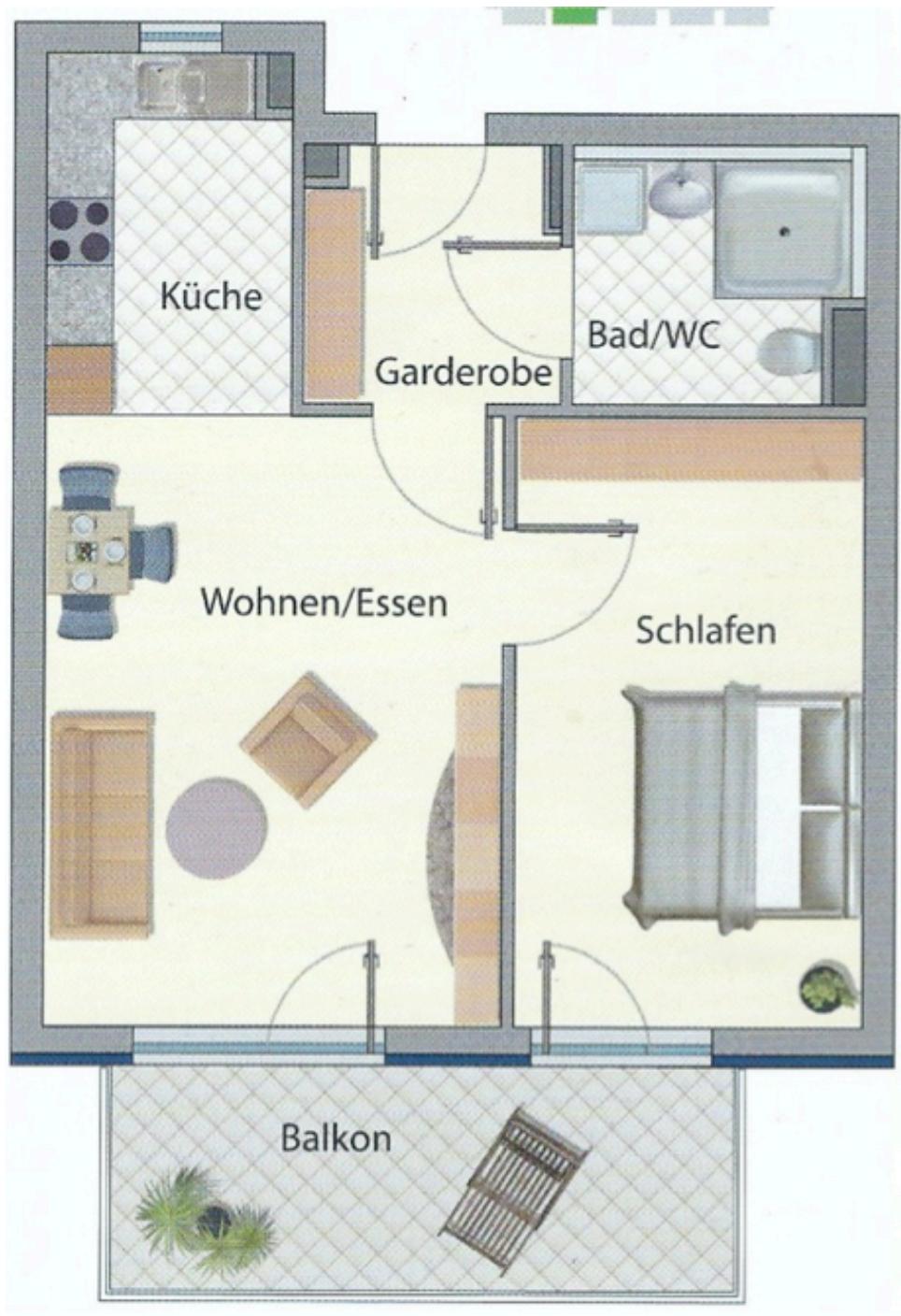
Industriestraße 4
70563 Stuttgart / Vaihingen

Tel.: +49 711 97657-75
Fax: +49 711 97657-70

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



Grundriss/e (Illustration - ohne Maßstab)



Grundriss



Wfl.-Berechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Wohnen/Essen 21,96 m²

Schlafen 16,77 m²

Küche 6,80 m²

Bad/WC 5,83 m²

Flur/Garderobe 4,88 m²

Balkon ½ 5,50 m²

GESAMTWOHNFLÄCHE 61,74 m²



Finanzierungsvorschlag

Eigennutzer

Kaufpreis inkl. EBK	+ Euro	<u>338.000</u>
Vermittlungsgebühr 4,165 % (inkl. Mehrwertsteuer aus Kaufpreis, mind. € 3.500)	+ Euro	<u>14.077</u>
Grunderwerbsteuer 5,00 % (aus Kaufpreis)	+ Euro	<u>16.900</u>
Notar- u. Grundbuchkosten ca. 1,75 % (aus Kaufpreis)	+ Euro	<u>5.915</u>
Sonstiges (Renovierung, Modernisierung, EBK u. ä.)	+ Euro	<u>0</u>
Anschaffungskosten gesamt	= Euro	<u>374.892</u>

./. angenommenes Eigenkapital von 20 %	- Euro	<u>74.978</u>
./. Darlehenssumme aus Bausparvertrag	- Euro	<u> </u>
./. Sonstige Darlehen (z. B. Arbeitgeber o. Landeskreditanstalt)	- Euro	<u> </u>
notwendiger Finanzierungsbedarf Bank	= Euro	<u>299.914</u>

Zins und Tilgung monatlich (Zinsbindung 10 Jahre, 100 % Auszahlung)

bei 3,77 % Zins (nominal)* und 1,50 % Tilgung = Euro 1.317

*entspricht effektiv 3,86 % nach PanGV (Preisangabenverordnung)

Aufwand Bauspardarlehen mtl. (ca. 1 % aus Bauspardarlehen)	+ Euro	<u> </u>
Aufwand sonstige Darlehen mtl.	+ Euro	<u> </u>
Bruttoaufwand monatlich ca.	= Euro	<u>1.317</u>

./. Steuervorteil mtl. (z. B. bei Einliegerwohnung, lt. Berechnung)	- Euro	<u> </u>
./. Mieteinnahme (z. B. ELW)	- Euro	<u> </u>
Nettoaufwand monatlich ca. (zzgl. Nebenkosten lt. Wirtschaftsplan)	= Euro	<u>1.317</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

Industriestraße 4
70563 Stuttgart / Vaihingen

Tel.: +49 711 97657-75
Fax: +49 711 97657-70

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



Ihr Ansprechpartner

Spieler & Seeberger Immobilien GmbH
Frau Sabine Hellwig
Industriestraße 4
70563 Stuttgart / Vaihingen

Telefon: +49 711 97657-75
Fax: +49 711 97657-70
E-Mail: she@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 % inkl. MwSt.** 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.