

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

**PROVISIONSFREI: Sanierter Wohnraum mit 9. OG  
Fernblick & Balkon - Einziehen & Wohlfühlen**



Objekt-Nr. OM-431527

**Wohnung**

Verkauf: **335.000 €**

70499 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	9	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,60 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	390 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schuhe aus, Schultern runter, weiter Blick: Diese top sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Stuttgart-Weilimdorf (Bergheim) verbindet modernes Wohngefühl mit einem echten Highlight – der unverbaubaren Fernsicht aus der 9. Etage. Lichtdurchflutete Räume, Parkett und großformatige Fliesen schaffen eine ruhige, zeitlose Atmosphäre, in der man sofort zuhause ist.

Der sonnige Süd-Balkon wird schnell zum Lieblingsplatz: morgens Kaffee, abends den Tag mit Blick Richtung Engelbergturn ausklingen lassen. Auch im Alltag überzeugt die Wohnung durch Komfort – stufenlos erreichbar, Aufzug im Haus und ein neues Bad mit bodentiefer Dusche. Praktisch: Abstellkammer in der Wohnung plus Kellerabteil; eine abschließbare Garage kann optional dazu erworben werden. Kurz gesagt: Einziehen statt Baustelle – und jeden Tag ein bisschen Stuttgart von oben genießen.

Kaufpreis Wohnung 335.000 €; TG-Box (mit Tor) optional 20.000 € – Gesamtpreis bei gemeinsamer Übernahme 355.000 €

Highlights:

- ca. 80 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | 9. Etage | Aufzug | stufenlos
- neues Bad, bodentiefe Dusche
- Parkett + großformatige Fliesen
- Lichtkonzept mit indirektem, dimmbarem Licht – auch per App steuerbar
- Abstellkammer in der Wohnung + Kellerabteil
- Süd-Balkon ca. 6 m<sup>2</sup>
- TG-Garage als eigene Box mit Tor (optional)
- Elektrik komplett erneuert (3-adrig)
- Hausgeld 390 EUR/Monat inkl. Heizung (Warmwasser zzgl.), davon 130 EUR/Monat Instandhaltungsrücklage
- Hausgeld Garage 20 EUR/Monat
- Energieeffizienzklasse C

Besichtigung:

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung.

Schreiben Sie uns einfach an.

(Bilder in der Anzeige entsprechen der Realität und sind NICHT KI-generiert)

## Ausstattung

Das Gebäude bietet durch zwei Aufzüge und zwei separate Treppenhäuser Komfort und Flexibilität im Alltag.

Die Fenster wurden bereits erneuert, und das Flachdach ist saniert. Die Hauselektrik sowie der Brandschutz wurden im letzten Jahr auf den neuesten Stand gebracht. Die Kosten hierfür wurden bereits von den Eigentümern gedeckt. 2016 wurde eine effiziente Gas Niedertemperaturheizung installiert, die sowohl energiesparend als auch zukunftssicher ist. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen dezentralen Warmwasserspeicher, der im Abstellraum platziert ist.

- Einbauküche ist nicht im Preis enthalten; dargestellte Küche dient der Veranschaulichung

- Gerne begleiten wir Sie auf Wunsch bei Küchenwahl und Einbau – damit zum Einzug alles vorbereitet ist.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

## Lage

Umgebung

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Stadtteil Bergheim, am nördlichen Rand Stuttgarts. Das Umfeld ist ideal für alle, die Wert auf eine entspannte und sichere Wohnatmosphäre legen. Einkaufsmöglichkeiten wie der Mix Markt, Aldi und Penny

sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Apotheken, Bäckereien und Arztpraxen befinden sich ebenfalls in der Nähe und sind bequem mit dem Fahrrad oder zu Fuß zu erreichen.

Freizeit- und Kulturangebote

Die Umgebung punktet mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Das beliebte Naherholungsgebiet rund um Schloss Solitude und der Rotwildpark sind nur wenige Minuten entfernt und laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Auch das Bärensee-Schlössle und der Walderlebnispfad sind ein beliebtes Ausflugsziel für Naturliebhaber. In der näheren Umgebung gibt es zudem mehrere Sportvereine und Fitnessangebote. Kulturelle Abwechslung bieten das Porsche Museum in Zuffenhausen und

das Theaterhaus Stuttgart mit seinem facettenreichem Programm aus Theater, Tanz und Konzerten. Die kulturellen Highlights der Stuttgarter Innenstadt sind dank der guten Anbindung ebenfalls schnell erreichbar.

Anbindung ÖPNV & PKW

Die U-Bahn-Haltestelle „Giebel“ liegt nur eine Minute Fußweg entfernt und ermöglicht mit der Linie U6 eine bequeme Fahrt in die Stuttgarter Innenstadt oder zum Hauptbahnhof.

Autofahrer profitieren von der schnellen Anbindung an die B295 und die Autobahnen A8 und A81, sodass auch der Flughafen Stuttgart und die umliegenden Städte gut erreichbar sind.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Aussicht

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Kinderzimmer / Büro

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Flur

# Exposé - Galerie



Balkon



Aussicht

# Exposé - Galerie



Küche

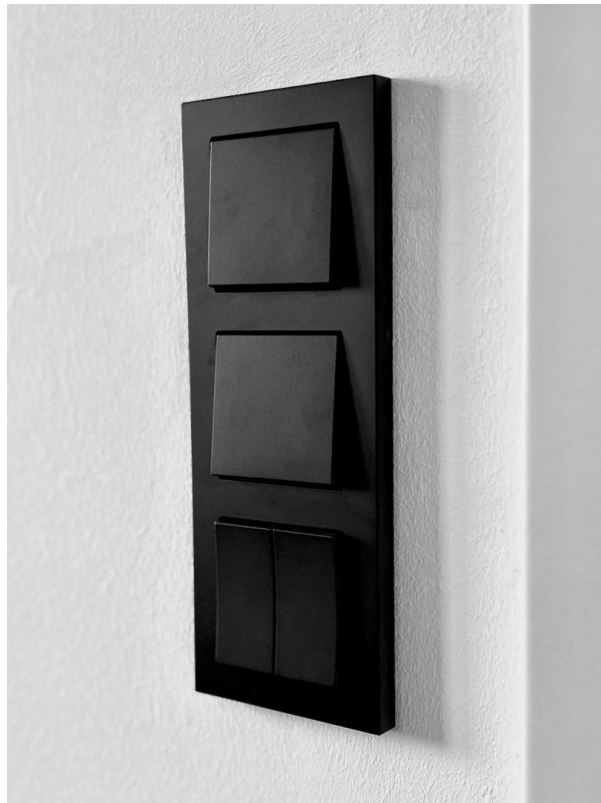


Küche

# Exposé - Galerie



Abstellraum in der Wohnung



Lichtschalter

# Exposé - Galerie



Gebäude



Foyer

# Exposé - Galerie



Stadtbahnhaltestelle

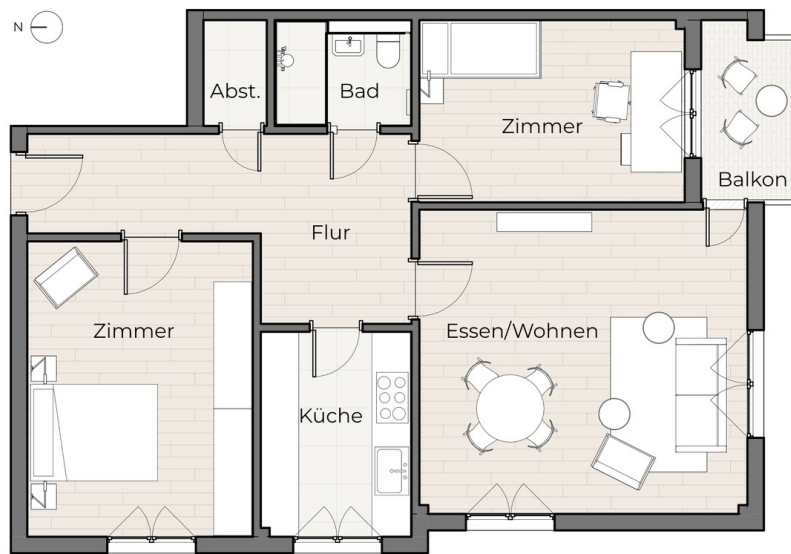


Garage



Umgebung

# Exposé - Grundrisse



Heimkommen Studio  
schuhe aus schultern runter.

# Exposé - Anhänge

1. Kapitalanleger
2. Exposé

## Cashflow-Berechnung – Kapitalanlage bei einer 100% Finanzierung

### Eckdaten

Objektadresse	Schildkrötenweg 2, 70499 Stuttgart
Wohnung	9. OG, Süd-West
Garage	1 (kann zusätzlich erworben werden)
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Baujahr	1965

### Kaufpreis u. Kaufnebenkosten

Kaufpreis		335.000 €
pro m <sup>2</sup>		4.188 €
Garage		20.000 €
Vermittlungsprovision		- €
Notar	1,50 %	5.325 €
Grundbuchamt	0,50 %	1.775 €
Grunderwerbsteuer	5,00 %	17.750 €
Summe	7,00 %	24.850 €

Gesamtinvestitionskosten 379.850 €

### Finanzierung

Darlehenssumme vom Kaufpreis in %	100 %
Darlehenssumme	355.000 €
Eigenkapitalbedarf	24.850 €
Zinssatz	3,50 %
Tilgung	1 %
Kapitaldienst pro Monat	1.331 €

### Abschreibung (AfA)

Restnutzungsdauer in Jahren	25	
AfA-Satz	4 %	
Gebäudeanteil	80 %	284.000 €
Grund- und Bodenanteil	20 %	71.000 €

### mtl. Cashflow-Berechnung

Kaltmiete	1.260 €
Kaltmiete / m <sup>2</sup>	14,50 €
Garage	50 €
Summe	1.210 €

Bruttomietrendite 4,09 %

- Hausgeld (nicht umlagefähig)	50 €
- Instandhaltungsrücklage	130 €
- Zinsen	1.035 €
- Tilgung	296 €

= Cashflow vor Steuer - 300 €

+ Steuererstattung + 345 €

**IST Cashflow nach Steuern p.M. 45 €**

In 3 Jahren ist eine Erhöhung der Miete um bis zu 20 % auf insgesamt 1.452 € möglich.  
Eine Erhöhung um 242 €

**3 J. Cashflow nach Steuern p.M. 240 €**

### Steuern (Nebenrechnung)

Kaltmiete	1.210 €
- Hausgeld (nicht umlegbar)	50 €
- Zinsen	1.035 €
- Abschreibung (AfA)	947 €
= zu versteuernder Cashflow	- 822 €
persönlicher Steuersatz	42 %
= Steuern (Gutschrift)	- 345 €

**Disclaimer:** Die hier dargestellten Werte und Berechnungen sind Schätzungen, basierend auf Erfahrungswerten. Historische Entwicklungen können lediglich ein Indikator sein und sind keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen. Die steuerliche Ausgestaltung muss immer individuell geprüft werden. Diese Berechnung stellt daher keine steuerliche Beratung dar und ersetzt eine fundierte steuerliche Fachberatung nicht. Für zukünftige Wertentwicklung, steuerliche und gesetzliche Grundlagen und/oder Mietsteigerungspotenziale kann keine Garantie ausgesprochen werden. Generell übernimmt die J&G Projektentwicklung GmbH keinerlei Haftung.

Irrtümer und Rechenfehler können nicht ausgeschlossen werden. Der Erwerb von Immobilien ist, wie bei jeder anderen Anlageform, mit Risiken verbunden.

# Exposé

Schildkrötenweg 2  
70499 Stuttgart

schuhe aus. schultern runter.



Schildkrötenweg 2, 70499 Stuttgart



ca. **80m<sup>2</sup>** Wohnfläche



**3** Zimmer



**9.** OG



**1** Badezimmer



**1965** Baujahr



**1** Garagenstellplatz



**2026** voll saniert



**20,000 €** Garage



**C** Energieklasse



**335.000 €** Wohnung

Schuhe aus, Schultern runter, weiter Blick: Diese top sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Stuttgart-Weilimdorf (Bergheim) verbindet modernes Wohngefühl mit einem echten Highlight – der unverbaubaren Fernsicht aus der 9. Etage. Lichtdurchflutete Räume, Parkett und großformatige Fliesen schaffen eine ruhige, zeitlose Atmosphäre, in der man sofort zuhause ist.

Der sonnige Süd-Balkon wird schnell zum Lieblingsplatz: morgens Kaffee, abends den Tag mit Blick Richtung Engelbergturm ausklingen lassen. Auch im Alltag überzeugt die Wohnung durch Komfort – stufenlos erreichbar, Aufzug im Haus und ein neues Bad mit bodentiefer Dusche. Praktisch: Abstellkammer in der Wohnung plus Kellerabteil; eine abschließbare Garage kann optional dazu erworben werden. Kurz gesagt: Einziehen statt Baustelle – und jeden Tag ein bisschen Stuttgart von oben genießen.

Kaufpreis Wohnung 335.000 €; TG-Box (mit Tor) optional 20.000 € – Gesamtpreis bei gemeinsamer Übernahme 355.000 €

## highlights:

- ca. 80 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | 9. Etage | Aufzug | stufenlos
- neues Bad, bodentiefe Dusche
- Parkett + großformatige Fliesen
- Lichtkonzept mit indirektem, dimmbarem Licht – auch per App steuerbar
- Abstellkammer in der Wohnung + Kellerabteil
- Süd-Balkon ca. 6 m<sup>2</sup>
- TG-Garage als eigene Box mit Tor (optional)
- Elektrik komplett erneuert (3-adrig)
- Hausgeld 390 EUR/Monat inkl. Heizung (Warmwasser zzgl.)
- Hausgeld Garage 20 EUR/Monat
- Energieeffizienzklasse C

## besichtigung:

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung.  
Schreiben Sie uns einfach an.  
(Bilder in der Anzeige entsprechen der Realität und sind NICHT KI-generiert)

## sonstiges:

Einbauküche ist nicht im Preis enthalten; dargestellte Küche dient der Veranschaulichung.

Gerne begleiten wir Sie auf Wunsch bei der Küchenwahl und Einbau – damit zum Einzug alles vorbereitet ist.

# Heimkommen Studio

schuhe aus. schultern runter



aussicht



wohnen / essen

# Heimkommen Studio

schuhe aus. schultern runter



wohnen / essen



essen



bad



bad



aussicht



balkon

# Heimkommen Studio

schuhe aus. schultern runter



flur



küche



küche



zimer



zimmer



zimmer



flur



flurlicht



licht schalter



abstellraum



foyer



garage



Das Gebäude bietet durch zwei Aufzüge und zwei separate Treppenhäuser Komfort und Flexibilität im Alltag.

Die Fenster wurden bereits erneuert, und das Flachdach ist saniert.

Die Hauselektrik sowie der Brandschutz wurden im letzten Jahr auf den neuesten Stand gebracht. Die Kosten hierfür wurden bereits von den Eigentümern gedeckt.

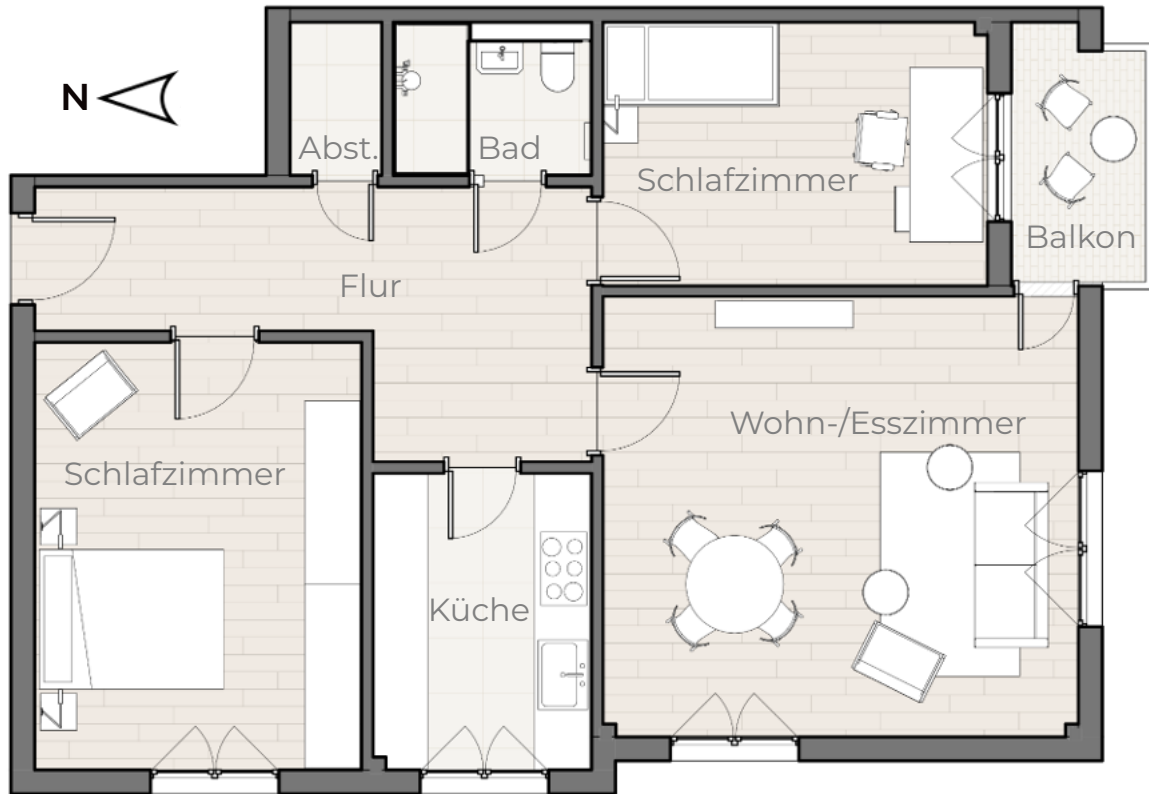
2016 wurde eine effiziente Gas-Niedertemperaturheizung installiert, die sowohl energiesparend als auch zukunftssicher ist.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen dezentralen Warmwasserspeicher, der im Abstellraum platziert ist.

gebäude



stadtbahn direkt vor dem haus



grundriss

Lichtkonzept mit  
indirektem,  
dimmbarem Licht



Verputzte  
Wände



Großformatige  
Fliesen

Parkett mit  
breite Dielen



neues Bad



Bodentiefe  
Dusche

# Kontakt

Jannik Breiner

0176 41070215

[info@heimkommen-studio.de](mailto:info@heimkommen-studio.de)

schuhe aus. schultern runter.