

Exposé

Wohnung in Stuttgart

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



Objekt-Nr. OM-431527

Wohnung

Verkauf: **359.000 €**

70499 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	9	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,60 m ²	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 359.000 €; TG-Box (mit Tor) optional 20.000 € – Gesamtpreis bei gemeinsamer Übernahme 379.000 €

Highlights:

- ca. 80 m² | 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 m²
- 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)

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.

- Finale Arbeiten werden bis Übergabe noch erledigt (Befestigung Fußbodenleisten)

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Abstellraum in der Wohnung



Gebäude

Exposé - Galerie



Foyer



Stadtbahnhaltestelle

Exposé - Galerie



Aussicht



Aussicht

Exposé - Galerie

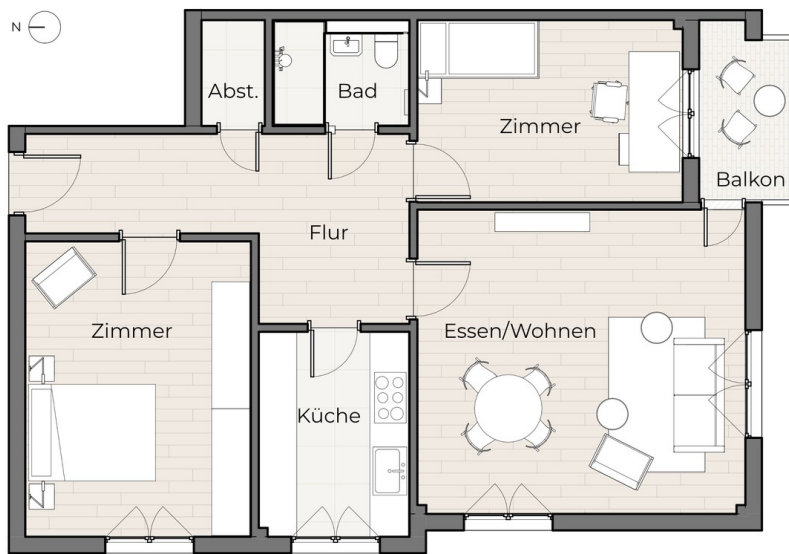


Garage



Umgebung

Exposé - Grundrisse



Heimkommen Studio
schuhe aus schultern runter.

Exposé - Anhänge

1. Exposé
2. Unterlage für Kapitalanleger

Exposé

Schildkrötenweg 2
70499 Stuttgart

schuhe aus. schultern runter.



Schildkrötenweg 2, 70499 Stuttgart



ca. **80m²** Wohnfläche



3 Zimmer



9. OG



1 Badezimmer



1965 Baujahr



1 Garagenstellplatz



2026 voll saniert



20,000 € Garage



C Energieklasse



359,000 € Wohnung

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 359.000 €; TG-Box (mit Tor) optional 20.000 €
Gesamtpreis bei gemeinsamer Übernahme: 379.000 €

highlights:

- ca. 80 m² | 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 m²
- 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.

Einbauküche ist nicht im Preis enthalten. Gerne begleiten wir Sie auf Wunsch bei Küchenwahl und Einbau - damit zum Einzug alles vorbereitet ist.

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

Beschreibung

Heimkommen Studio

schuhe aus. schultern runter



wohnen / essen



wohnen / essen

Heimkommen Studio

schuhe aus. schultern runter



essen aussicht



essen



bad



bad



balkon



aussicht

Heimkommen Studio

schuhe aus. schultern runter



flur



küche

Heimkommen Studio

schuhe aus. schultern runter



küche aussicht



zimer

Heimkommen Studio

schuhe aus. schultern runter



zimmer



zimmer



flur



flurlicht

Heimkommen Studio

schuhe aus. schultern runter



wohnen



abstellraum



foyer



garage



gebäude

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.

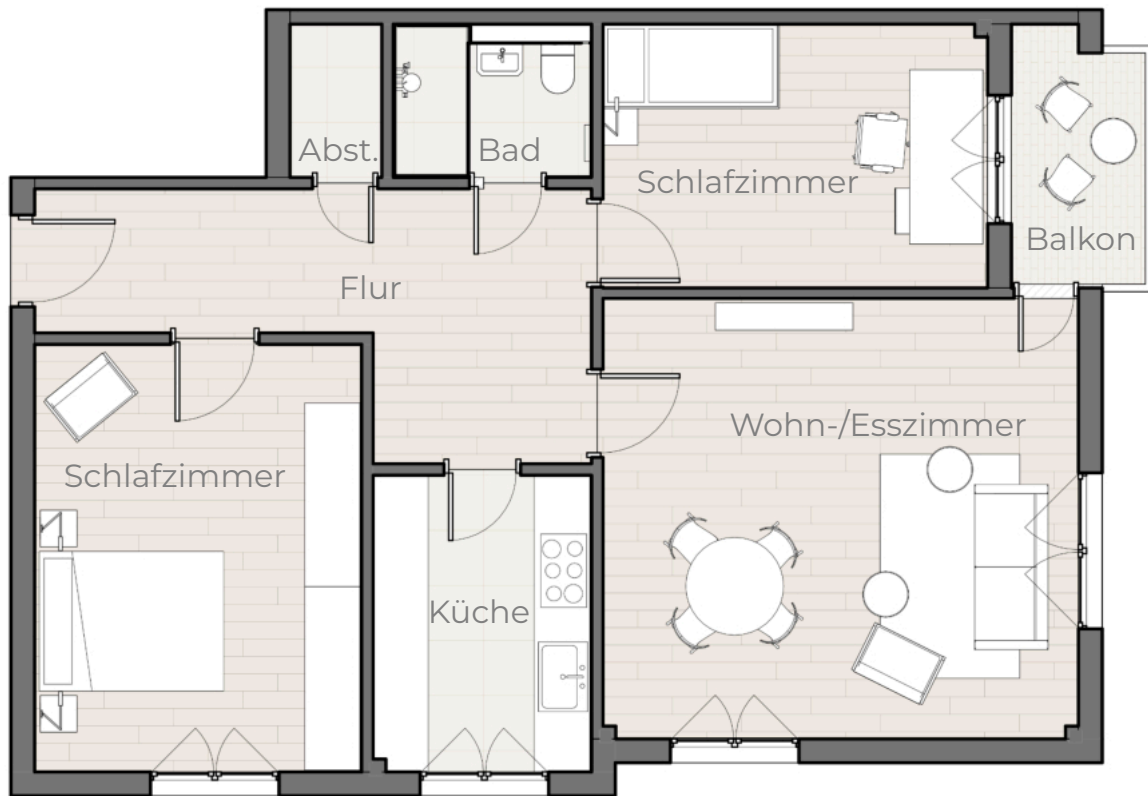
Die Hauselektrik sowie der Brandschutz wurden im letzten Jahr auf den neuesten Stand gebracht. Die Kosten hierfür wurden bereits von den Eigentümern gedeckt.

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.



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

schuhe aus. schultern runter.

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 ²
Baujahr	1965

Kaufpreis u. Kaufnebenkosten

Kaufpreis		359.000 €
pro m ²		4.488 €
Garage		20.000 €
Vermittlungsprovision		- €
Notar	1,50 %	5.685 €
Grundbuchamt	0,50 %	1.895 €
Grunderwerbsteuer	5,00 %	18.950 €
Summe	7,00 %	26.530 €

Gesamtinvestitionskosten 405.530 €

Finanzierung

Darlehenssumme vom Kaufpreis in %	100 %
Darlehenssumme	379.000 €
Eigenkapitalbedarf	26.530 €
Zinssatz	3,50 %
Tilgung	1 %
Kapitaldienst pro Monat	1.421 €

Abschreibung (AfA)

Restnutzungsdauer in Jahren		25
AfA-Satz		4 %
Gebäudeanteil	80 %	303.200 €
Grund- und Bodenanteil	20 %	75.800 €

mtl. Cashflow-Berechnung

Kaltmiete	1.160 €
Kaltmiete / m ²	14,50 €
Garage	50 €
Summe	1.210 €

Bruttomietrendite 3,8 %

- Hausgeld (nicht umlagefähig)	50 €
- Instandhaltungsrücklage	130 €
- Zinsen	1.105 €
- Tilgung	316 €

= Cashflow vor Steuer - 391 €

+ Steuererstattung + 401 €

IST Cashflow nach Steuern p.M. 10 €

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. 250 €

Steuern (Nebenrechnung)

Kaltmiete	1.210 €
- Hausgeld (nicht umlegbar)	50 €
- Zinsen	1.105 €
- Abschreibung (AfA)	1.011 €
= zu versteuernder Cashflow	- 956 €
persönlicher Steuersatz	42 %
= Steuern (Gutschrift)	- 401 €

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.