

3,5 Zimmer Wohnung am Max-Eyth-See

Kapellenweg 85, Stuttgart-Hofen

Stuttgart, 10. Februar 2025

3,5 Zimmer Wohnung am Max-Eyth-See

Zusammenfassung



Zusammenfassung

Kaufpreis Wohnung	349.000 €
Tiefgaragen- und Außenstellplatz	20.000 €
Gesamtkaufpreis	369.000 €

Immobilie

Wohnfläche ca.	82,36 m ²
Nutzfläche ca.	7,75 m ²
Baujahr	1972
Etage	3
Heizungsart	Fernwärme
Energieverbrauch	81,6 kWh/m ² /a
Energieklasse	C
Bodenrichtwert	1.200 €/ m ²

Finanzen

Hausgeld (01.01.2025) pro Monat	286 €
davon Instandhaltungsrücklage	69,16 €
Instandhaltungsrücklage Objekt ca.	120.000 €
davon Anteil Wohnung ca.	10.130 €

3,5 Zimmer Wohnung am Max-Eyth-See

Überblick



Kapellenweg 85, 70378 Stuttgart-Hofen

Gepflegte Immobilie

Die substanzuell gut erhaltene Immobilie befindet sich im 2. Stock eines Mehrfamilienhauses in unmittelbarer Nähe zum Max-Eyth-See in Stuttgart-Hofen. In der Nachbarschaft befinden sich hauptsächlich Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Park- und Erholungsflächen. Zur Wohnung gehören zwei Kellerabteile, ein Tiefgaragen- sowie ein Außenstellplatz.

Hausgeld

Das Hausgeld beträgt zum Stand 01.01.2025 ca. 289 €. Hiervon sind ca. 70 € für die Instandhaltungsrücklage. Die Gemeinschaft verfügt über Rücklagen von über 100.000 €, der Anteil der Wohnung beträgt ca. 8.500 €.

Sehr gute Lage

Die Lage der Wohnung ist ideal. Alle relevanten Einrichtungen sind zahlreich vorhanden und meist fußläufig erreichbar. Die U-Bahn-Haltestelle „Max Eyth See“ befindet sich 5 Gehminuten entfernt.



Einkaufen



Bildung



Gastronomie



Gesundheit



Freizeit

Neuerungen im Haus

Im Jahr 2023 wurde eine neue Fernwärmeheizung eingebaut. Der Teppichboden im Treppenhaus wird Anfang 2025 rundum erneuert. Dies wurde bereits in der Eigentümersammlung beschlossen und soll zeitnah abgeschlossen werden.

Renovierungsarbeiten

Die Wohnung wurde Ende 2024 renoviert. Dabei wurde in allen Zimmern hochwertiger Vinylboden (9,2 mm) verlegt, die Wände feinkörnig verputzt, moderne Fliesen in der Küche und in den Sanitärbereichen verlegt. Das Badezimmer verfügt über eine moderne und begehbare Dusche.

Die abgehängte Decke im Wohnzimmer wurde mit dimmbaren LED-Spots ausgerüstet, der Sicherungskasten erneuert, alle Türen erneuert, eine moderne Glastüre zum Wohnzimmer eingebaut und Bodenfliesen auf dem Balkon verlegt.

Mit der 2023 neu eingebauten Fernwärmeheizung müssen Sie sich über kostspielige Auswirkungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) keine Gedanken mehr machen. Mit der Fernwärme der Energieklasse C kann das Haus mittel- bis langfristig klimafreundlich beheizt und betrieben werden.

3,5 Zimmer Wohnung am Max-Eyth-See

Impressionen

Schlafen



Kind/Büro



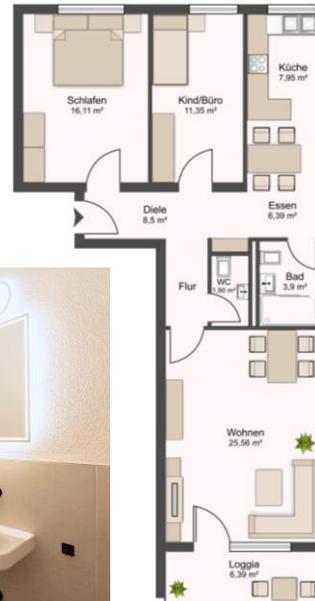
Küche



Bad



WC



Wohnen



3,5 Zimmer Wohnung am Max-Eyth-See

Standortanalyse - Nahversorgung

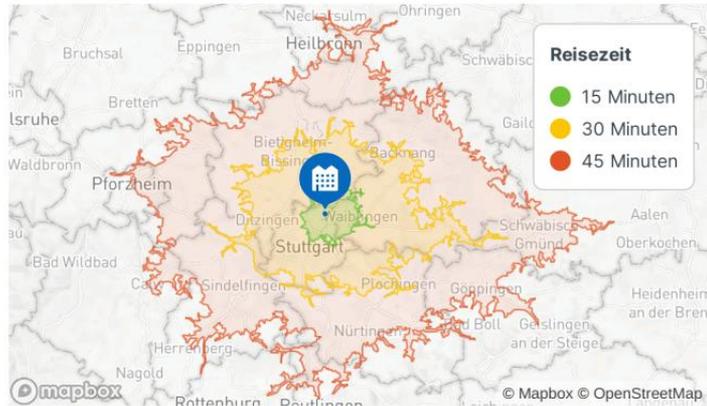


4.1 Einkaufen		4.1 Bildung		3.3 Freizeit		3.9 Gastronomie		3.9 Gesundheit	
1 Bonus	278 m	6 Kindertageseinrichtung St. ...	225 m	11 Spielplatz	269 m	16 Treffpunkt am See	465 m	21 Max-Eyth-Apotheke	193 m
2 Levante Markt	776 m	7 Tageseinrichtung für Kinder...	329 m	12 Ferienwaldheim Steinhalde...	292 m	17 Haus am See	548 m	22 Kinder- und Jugendarztprax...	801 m
3 Penny	789 m	8 Grundschule Hofen	429 m	13 Sport	303 m	18 Charisma Bootshaus	571 m	23 Neugereut-Apotheke	810 m
4 Edeka	839 m	9 Grundschule Hofen	441 m	14 Spielplatz Im Stübli / Walch...	308 m	19 Citygolf Stuttgart	582 m	24 Steinhalde-Apotheke	856 m
5 Bonus	992 m	10 Villa Zuckerberg	691 m	15 Spielplatz	311 m	20 Dock Snyder	588 m	25 Apotheke Münster	971 m

3,5 Zimmer Wohnung am Max-Eyth-See

Standortanalyse - Erreichbarkeit

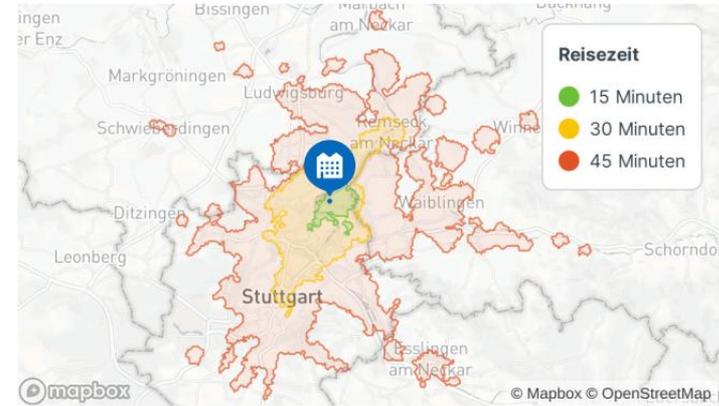
Auto



✈ Flughafen Flughafen Stuttgart 15.9 km

🛣 Autobahnauffahrt 7.5 km

Öffentlichen Verkehr

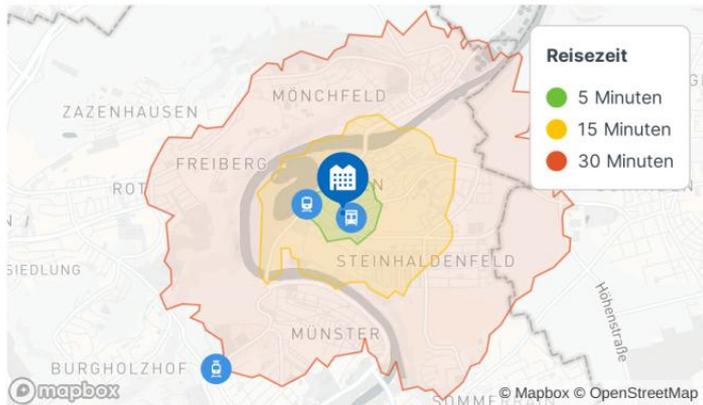


🚆 Bahnhof Max-Eyth-See 360 m

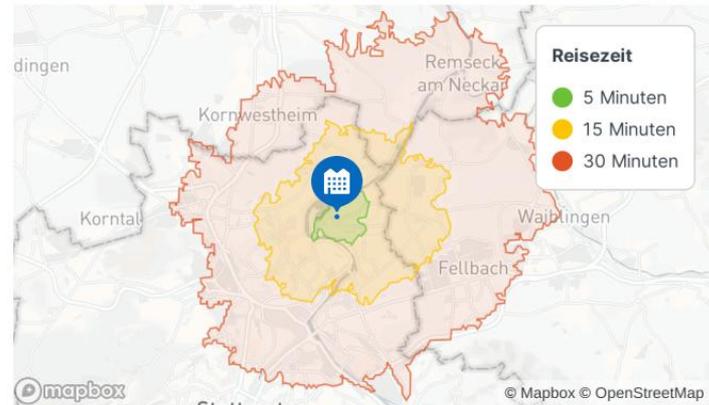
🚌 Bus Nixenweg 87 m

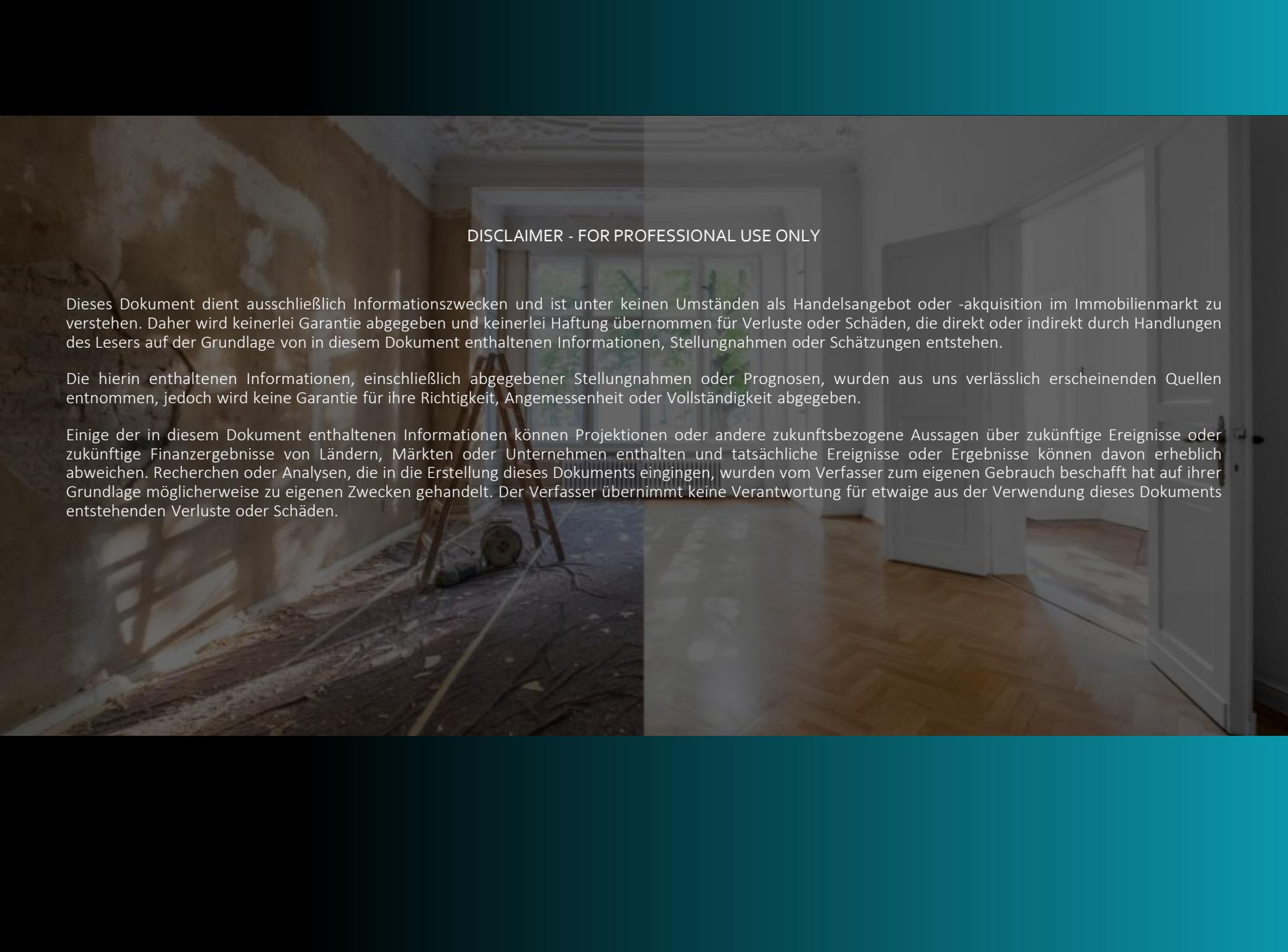
🚊 Tram Hallschlag 1.9 km

Gehzeit



Fahrrad





DISCLAIMER - FOR PROFESSIONAL USE ONLY

Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken und ist unter keinen Umständen als Handelsangebot oder -akquisition im Immobilienmarkt zu verstehen. Daher wird keinerlei Garantie abgegeben und keinerlei Haftung übernommen für Verluste oder Schäden, die direkt oder indirekt durch Handlungen des Lesers auf der Grundlage von in diesem Dokument enthaltenen Informationen, Stellungnahmen oder Schätzungen entstehen.

Die hierin enthaltenen Informationen, einschließlich abgegebener Stellungnahmen oder Prognosen, wurden aus uns verlässlich erscheinenden Quellen entnommen, jedoch wird keine Garantie für ihre Richtigkeit, Angemessenheit oder Vollständigkeit abgegeben.

Einige der in diesem Dokument enthaltenen Informationen können Projektionen oder andere zukunftsbezogene Aussagen über zukünftige Ereignisse oder zukünftige Finanzergebnisse von Ländern, Märkten oder Unternehmen enthalten und tatsächliche Ereignisse oder Ergebnisse können davon erheblich abweichen. Recherchen oder Analysen, die in die Erstellung dieses Dokuments eingingen, wurden vom Verfasser zum eigenen Gebrauch beschafft hat auf ihrer Grundlage möglicherweise zu eigenen Zwecken gehandelt. Der Verfasser übernimmt keine Verantwortung für etwaige aus der Verwendung dieses Dokuments entstehenden Verluste oder Schäden.