

# Bauträgergrundstück für vorhabenbezogene Bebauung an erstklassigem Standort

**Objektnummer TI-4154**

Forchenwaldstraße 17, 71364 Winnenden



**FOCUS**

**TOP**

IMMOBILIEN  
MÄKLER

**2024**

STUTTGART

FOCUS-BUSINESS DE  
IM KOOPERATION MIT  
statista

Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate

**TOP  
DIENSTLEISTER  
2024**

Proven Expert



**TOLIAS**  
Immobilien

## OBJEKTDATEN

---

> Objektnummer	TI-4154
> Kategorie	Kauf - Grundstück
> Unterkategorie	Grundstück
> Grundstückstyp	Wohnen

---

> Baujahr ca.	1964
> Etagenanzahl	2
> Grundstücksfläche ca.	1.971 m <sup>2</sup>
> Anzahl Badezimmer	1

---

> Anzahl Parkplätze	2
---------------------	---

---

> Preis	1.400.000 €
> Provision	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis.

---

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Das angebotene Grundstück mit der Flurstücknummer 1720/13 hat eine Fläche von ca. 1.971 m<sup>2</sup>. Es ist mit einem Bungalow aus dem Jahr 1964 und einer Terrasse mit Pool bebaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 230 m<sup>2</sup>.

Die Stadt Winnenden hat sich bereits städtebaulich mit dem Grundstück befasst. Das Interesse der Stadt besteht darin, das Grundstück zukünftig besser auszunutzen. Vor diesem Hintergrund wird eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans unterstützt. Das Stadtentwicklungsamt wird entsprechende Planungen daher beratend begleiten. Eine erste Skizze für eine mögliche Bebauung liegt bereits vor und ist im Exposé enthalten. Sofern das Grundstück grundsätzlich interessant für Sie ist, steht Ihnen Herr Braun für weiterführende Gespräche gerne zur Verfügung.



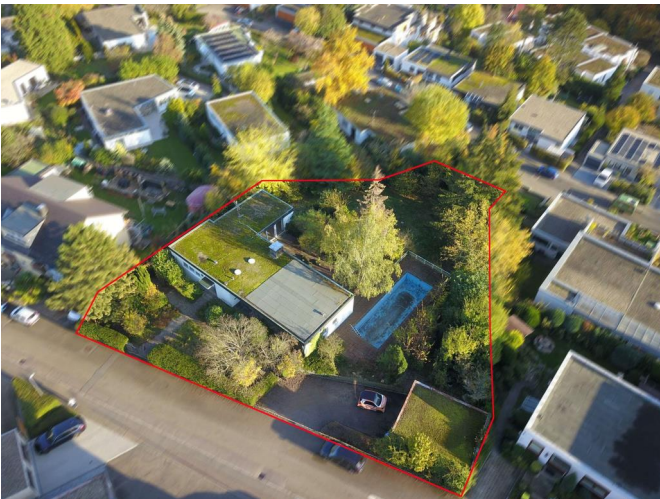
# IMPRESSIONEN



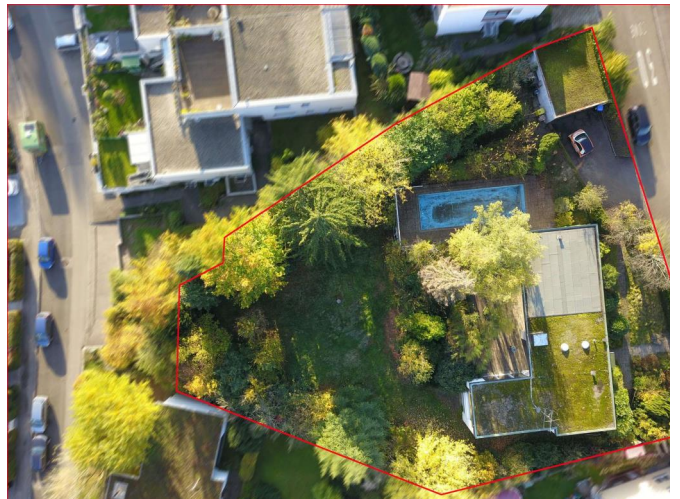
Luftbild



Luftbild



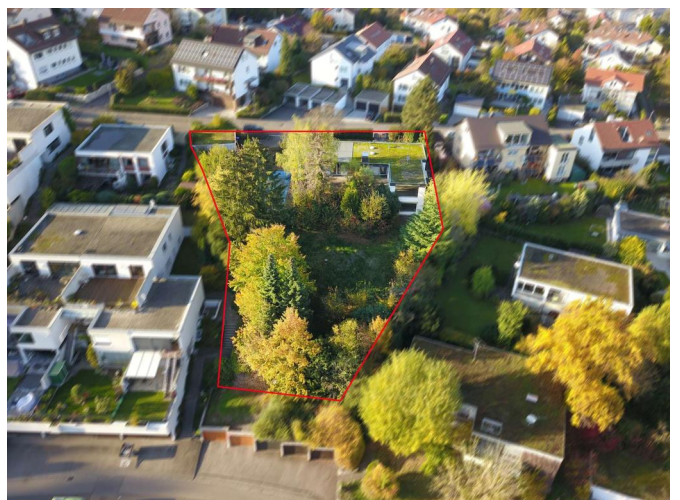
Luftbild



Luftbild



Luftbild



Luftbild



# IMPRESSIONEN



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



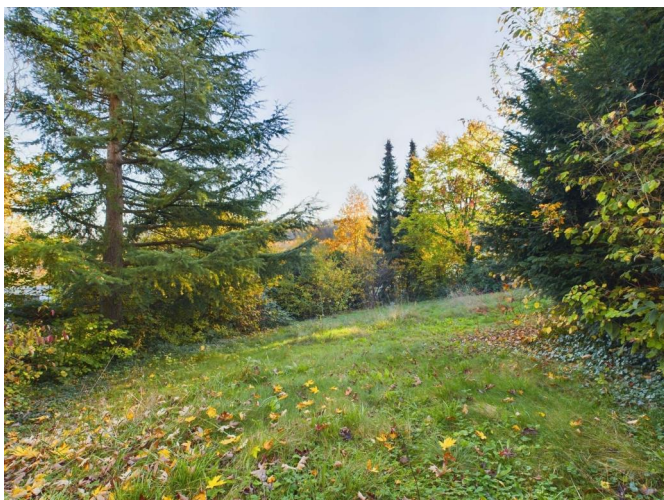
Hausansicht



Hausansicht



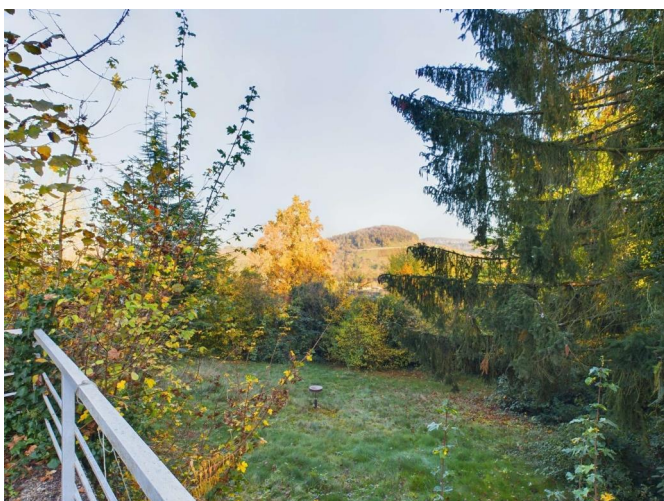
# IMPRESSIONEN



Garten



Luftbild

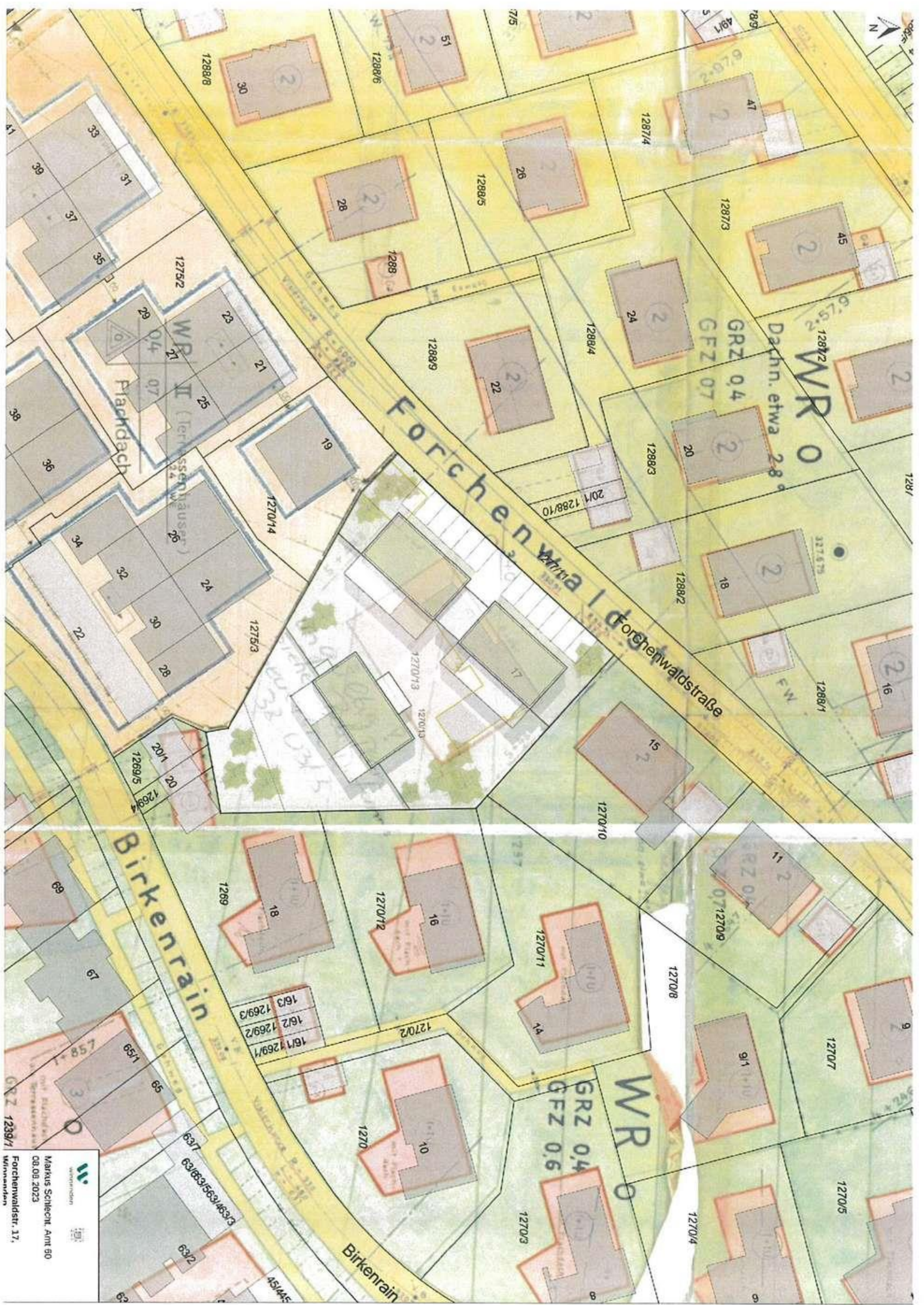


Garten



Luftbild






 Wismar  
 Markus Schiechl, Amt 60  
 08.08.2023  
 Forchenwäldchen  
 Wismar

WR II (Terrassenhäuser)  
 Flachdach

Forchenwäldchenwaldstraße  
 GRZ 0,4  
 GFZ 0,7  
 WR 0  
 Dachn. etwa 28°

WR 0  
 GRZ 0,4  
 GFZ 0,6

Birkenrain

16/3	1269/3
16/2	1269/2
16/1	1269/1



> Energieausweis	liegt vor
> Energieausweistyp	Bedarfsausweis
> Energieausweis: gültig bis	15.12.2034
> Endenergieverbrauch kWh	260,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
> Energieeffizienzklasse	H
> Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	Ja
> Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
> CO <sub>2</sub> -Emissionen	46.84
> Baujahr Wärmeerzeuger	1964



### Umgebung

Das Grundstück liegt in einem ruhigen und sehr beliebten Wohngebiet von Winnenden. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind gut erreichbar und bieten eine bequeme Versorgung im Alltag. In der Umgebung befinden sich außerdem verschiedene Arztpraxen sowie Schulen und Kindergärten, die den Standort auch für Familien attraktiv machen.

### Freizeit- und Kulturangebote

Winnenden bietet vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Parks und Grünflächen wie der Stadtgarten laden zu Spaziergängen und Erholung ein. Sportbegeisterte finden ein umfangreiches Angebot in den örtlichen Vereinen und Sportstätten, darunter das Wunnebad. Darüber hinaus sind kulturelle Veranstaltungen und ein vielfältiges Vereinsleben Teil des Angebots, das das soziale Miteinander stärkt.

### Anbindung ÖPNV & PKW

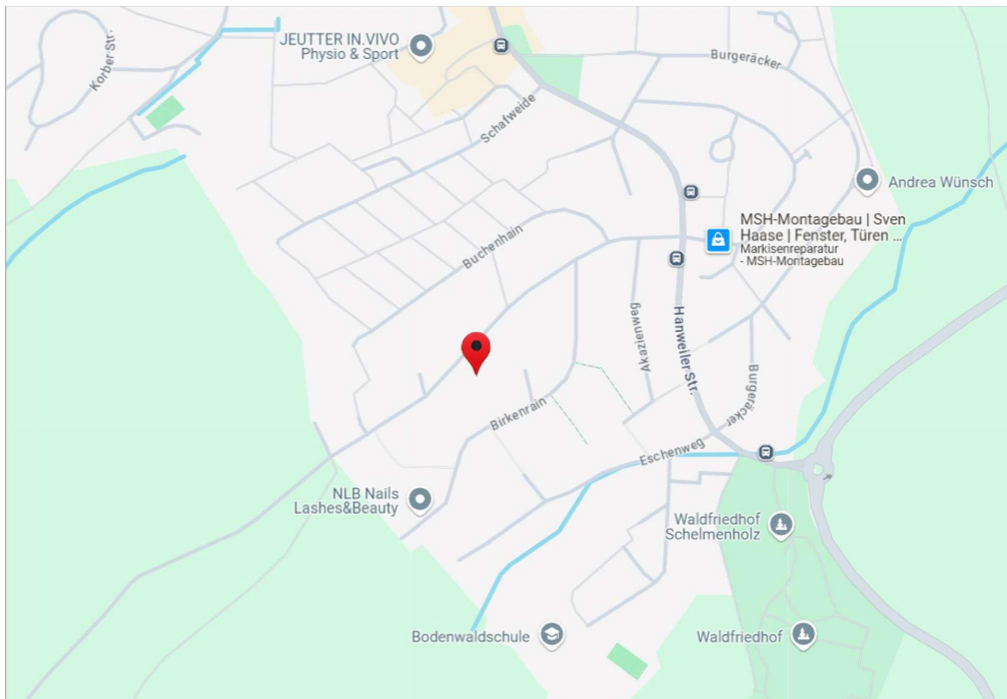
Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem PKW gut. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht schnelle Verbindungen innerhalb von Winnenden und in die umliegenden Orte. Der Bahnhof Winnenden bietet Anschluss an die S-Bahn, die Stuttgart und Ludwigsburg gut erreichbar macht. Die Bundesstraße B14 ist in etwa 6 Minuten erreichbar und gewährleistet eine schnelle Anbindung an die Metropolregion Stuttgart.



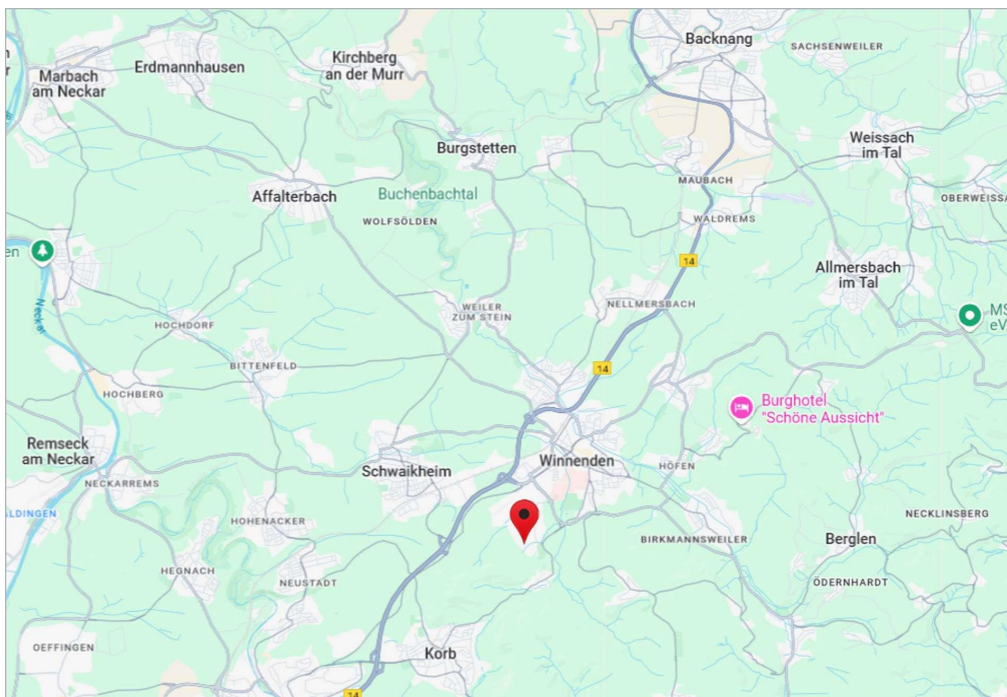
## LAGEBESCHREIBUNG

> Distanz zum Zentrum	3,10 km
> Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	0 Min.
> Distanz zum Bus	0,30 km
> Distanz zur S-Bahn	3,10 km
> Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	27 Min.
> Entfernung nächster Flughafen	36 km
> Fahrzeit nächster Flughafen	44 Min.
> Fahrzeit nächste Autobahn	45 Min.
> Fahrzeit zur Bundesstraße	6 Min.
> Distanz zum Kindergarten	0,55 km
> Distanz zur Grundschule	1,30 km
> Distanz zur Realschule	1,90 km
> Distanz zum Gymnasium	2,10 km
> Distanz zur Gemeinschaftsschule	2,60 km
> Distanz Einkaufsmöglichkeiten	2,10 km





Stadtplan nah



Stadtplan fern





**TOLIAS**  
Immobilien

# WIR KÜMMERN UNS UM IHRE FINANZIERUNG.

Jetzt E-Mail an: [finanzierung@tolias-immobilien.de](mailto:finanzierung@tolias-immobilien.de)

Kostenloses & unverbindliches Angebot erhalten und vergleichen.



## REFERENZOBJEKTE



Referenzobjekt



Referenzobjekt

Weitere Referenzen finden Sie auf unserer Homepage:  
[www.tolias-immobilien.de](http://www.tolias-immobilien.de) oder scannen Sie den QR-Code



## AUSZEICHNUNGEN



**Magazin FOCUS**  
„TOP Immobilienmakler 2024“ in Stuttgart für Gewerbe- & Wohnimmobilien



**ImmoScout24 Experte**  
Ausgezeichnet für langjährige Erfahrung, besonderes Engagement für Kunden sowie überdurchschnittliche Kundenbewertungen



**ProvenExpert**  
„TOP Dienstleister 2024“ Basierend auf Kundenmeinungen der letzten 12 Monate



**Mitglieder im Immobilienverband Deutschland**  
Das Markenzeichen qualifizierter Immobilienmakler

# DER MARKT BEWEGT SICH. **UND IHRE IMMOBILIE?**



## **ONLINE-BEWERTUNG** IN WENIGEN MINUTEN

- ✓ GROBE WERTSPANNE
- ✓ ERGEBNIS SOFORT PER MAIL
- ✓ KOSTENFREI & UNVERBINDLICH



**100% PRÄZISE**



## **PERSÖNLICHE BEWERTUNG** MIT IHREM TOLIAS EXPERTEN

- ✓ PRÄZISER MARKTWERT
- ✓ AUSFÜHRLICHE BERATUNG
- ✓ KOSTENFREI & UNVERBINDLICH



Der Markt hat sich gewandelt. Finden Sie heraus, wie sich dies auf Ihre Immobilie auswirkt. Kostenfreie Online-Bewertung oder ausführliche Expertenberatung? Entscheiden Sie!

**JETZT KOSTENFREI BEWERTEN UND UNVERBINDLICH BERATEN LASSEN.**



## UNSER UNTERNEHMEN

» Seit über 40 Jahren vermitteln wir Wohn- und Gewerbeimmobilien im Raum Stuttgart, Ludwigsburg, Rems-Murr, Esslingen und Böblingen. Heute zählt unser Team zu den führenden Immobilienmaklern in der Region. Als Familienunternehmen stehen wir dabei für eine persönliche Beratung unserer Kunden, eine maßgeschneiderte Vermarktung der Objekte sowie für eine professionelle und aufrichtige Dienstleistung. «

**Wir freuen uns über Ihren Kontakt!**

**Ihr Julian Tolias, Geschäftsführer**



### WAS MACHT UNS BESONDERS?

**Unser Leistungsversprechen: Vertrauen Sie auf Bewährtes.** Mit TOLIAS Immobilien setzen Sie auf einen Partner, mit jahrzehntelanger Erfahrung und einer Dienstleistung, die erfolgreiches Arbeiten garantiert. Unser Versprechen an Sie ist ein sorgenfreier Verkaufsprozess, der durch Sicherheit geprägt ist und Sie von allen Aufgaben befreit. Wir stehen für Qualität, Zuverlässigkeit und ein tiefes Verständnis für die Bedürfnisse unserer Kunden und die Dynamik der Märkte.

**Im Herzen der Stadt: Mehr als nur ein Büro.** Unser modernes Büro im Herzen Stuttgarts ist weit mehr als nur ein Arbeitsplatz - es ist ein lebendiger Treffpunkt. Die integrierte Eventlocation „w7“ und die beliebte Kuchenbar „Kuchenliebe“ regen den Kundenverkehr an und schaffen eine außergewöhnliche Atmosphäre.

**Wissensvorsprung: Ihr Kompass im Immobilienmarkt.** Nur Makeln ist uns nicht genug - mit unserem jährlichen Immobilienmarktbericht und einer Vielzahl an hilfreichen Tools wie Ratgebern und Checklisten geben wir Ihnen fundiertes Wissen an die Hand, um Ihre Entscheidungen wie ein Immobilienprofi zu treffen und am Puls der Zeit zu sein.

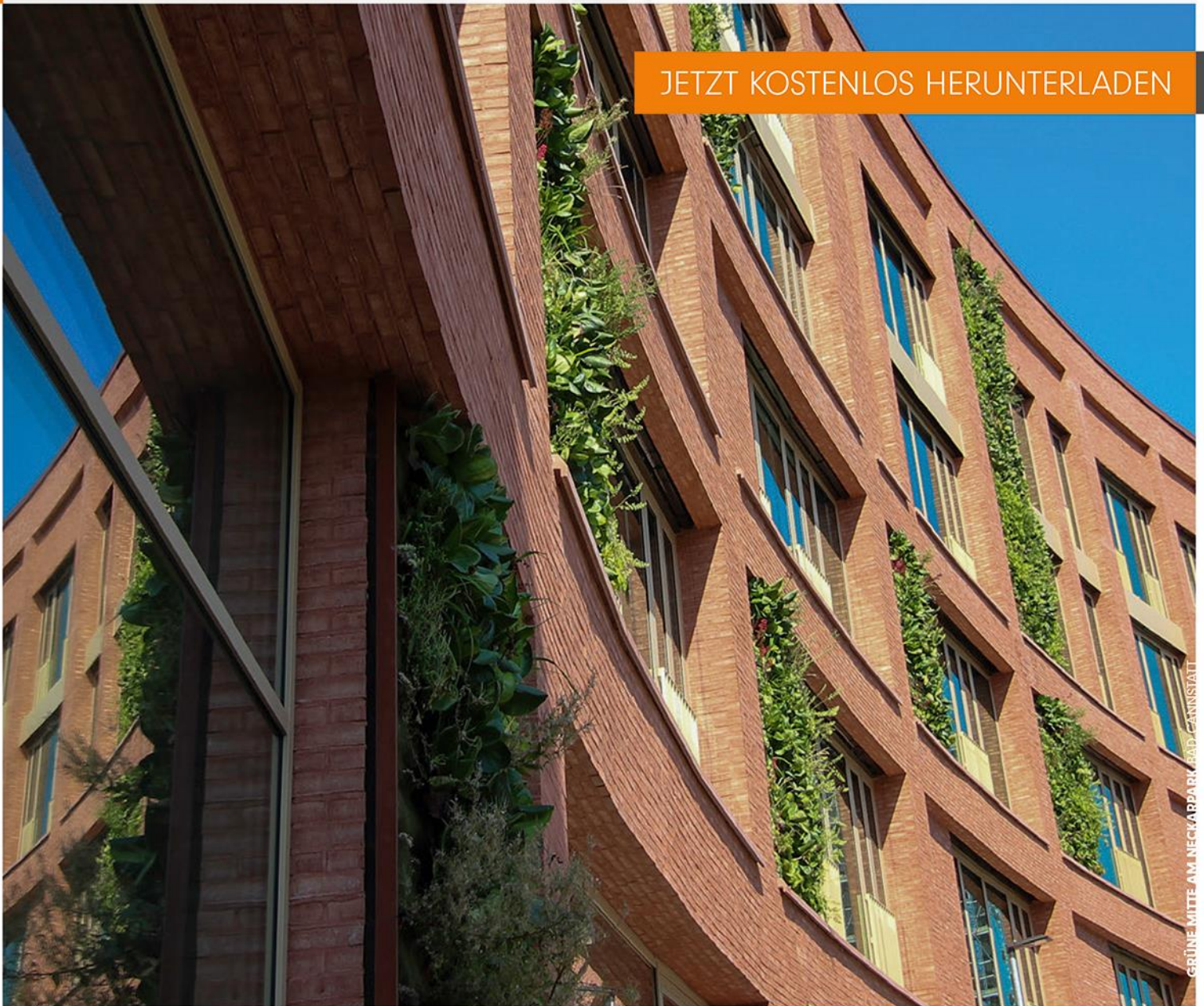
**T wie Team: Spezialisten, die den Unterschied machen.** Unser Team vereint Wissen und Know-how. Diese Kombination, unterstützt durch modernste Technologien, ermöglicht es uns, die Immobilienvermittlung nicht nur effizient, sondern auch innovativ und auf höchstem Niveau voranzutreiben. Dabei arbeiten wir gemeinsam, um Ihre Wünsche und Ziele zu erreichen.



# IMMOBILIEN MARKTBERICHT **STUTTGART 2023**



JETZT KOSTENLOS HERUNTERLADEN



GRÜNE MITTE AM NECKARPARK/BAD-CANNSTATT

**DYNAMISCHE WOHLNLAGEN** - Wohnlagen im Wandel  
**ZAHLEN, DATEN, FAKTEN** - 23 Stadtbezirke im Blick  
**STUTTGARTER NEUBAU-ATLAS** - Wo wird aktuell gebaut?  
**GASTBEITRAG** - 15 Kosten die Vermieter absetzen können

**TOLIAS**  
MBS23



**Sascha Braun**

**Geschäftsführer**



0711 882007812



sascha.braun@tolias-immobilien.de



## IMPRESSUM / HINWEIS

### Haftungsklausel

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit können wir leider nicht übernehmen. Unser Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundlage unserer Tätigkeit sind unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB). Die Inbezugnahme wird hiermit ausdrücklich anerkannt und ebenfalls wird hiermit bestätigt, dass unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen übergeben wurden. Bitte beachten Sie, dass bei einem Immobilienkauf die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Makler) ca. 10 % aus dem Kaufpreis betragen. Bitte planen Sie in Ihr Budget auch die eventuell notwendigen Renovierungskosten mit ein.

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen auf unserer Homepage [www.tolias-immobilien.de](http://www.tolias-immobilien.de) zur Einsicht bereit.

### TOLIAS Immobilien GmbH

Wilhelmsplatz 7, 70182 Stuttgart

Sitz: Stuttgart | Registergericht: Amtsgericht Stuttgart

Handelsregister: HRB 742024 | USt.-ID-Nr.: DE314257712

Geschäftsführer: Julian Tolias und Sascha Braun

### TOLIAS - Die Profis für:

Vermietung & Verkauf | Wohnungen & Häuser | Ladengeschäfte & Büros

Hallen & Produktionsflächen | Grundstücke | Gaststätten & Hotels

Finanzierungen | Altersvorsorge | Versicherungen





## **TOLIAS Immobilien GmbH**

Wilhelmsplatz 7, 70182 Stuttgart | T. 0711 - 88 200 780 | F. 0711 - 88 200 78-78  
[www.tolias-immobilien.de](http://www.tolias-immobilien.de)

