

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Attraktive 1,5-Zimmer-Wohnung in S-Mühlhausen – ideal für Kapitalanleger & zukünftige Eigennutzer!



Objekt-Nr. OM-410388

Wohnung

Verkauf: **167.000 €**

70378 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1959	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	41,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	241 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und hervorragend geschnittene 1,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt sowohl als solide Kapitalanlage als auch als zukünftiges Eigenheim. Der Grundriss ist effizient geplant: Vom Flur aus – der sogar Platz für einen kleinen Essbereich bietet – sind alle Räume direkt zugänglich.

Highlights der Wohnung:

- Lichtdurchfluteter Wohn-/Schlafbereich mit großem Doppel-Fenster
- Süd-Ost-Balkon – perfekt zum Entspannen am Nachmittag und Feierabend
- Küche mit Blick in die Weinberge
- Modernes Badezimmer
- Hausmeisterservice für Gartenpflege & Winterdienst
- Kernsaniert vor ca. 10 Jahren
- Neue Gastherme 2024

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine Jahreskaltmiete von 6.085 €, was einer Rendite von über 3,5 % entspricht – ein starker Wert in dieser Lage.

Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen, stehen keine aktuellen Innenfotos zur Verfügung.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Ob als verlässliche Kapitalanlage oder als späteres Eigenheim mit stabiler Wertentwicklung – diese Wohnung vereint beide Perspektiven. Attraktive Lage, sehr gute Vermietbarkeit und eine solide Substanz machen sie zu einer sicheren Wahl für Anleger. Und wer später selbst einziehen möchte, findet hier einen charmanten, sonnigen Rückzugsort im Grünen.

Lage

Wohnen zwischen Natur und Stadt!

In unmittelbarer Umgebung finden Sie Weinberge, den Max-Eyth-See sowie den Neckar – ideal für Spaziergänge, Sport oder pure Erholung. Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV-Anbindung und die schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sorgen gleichzeitig für höchsten Alltagskomfort.

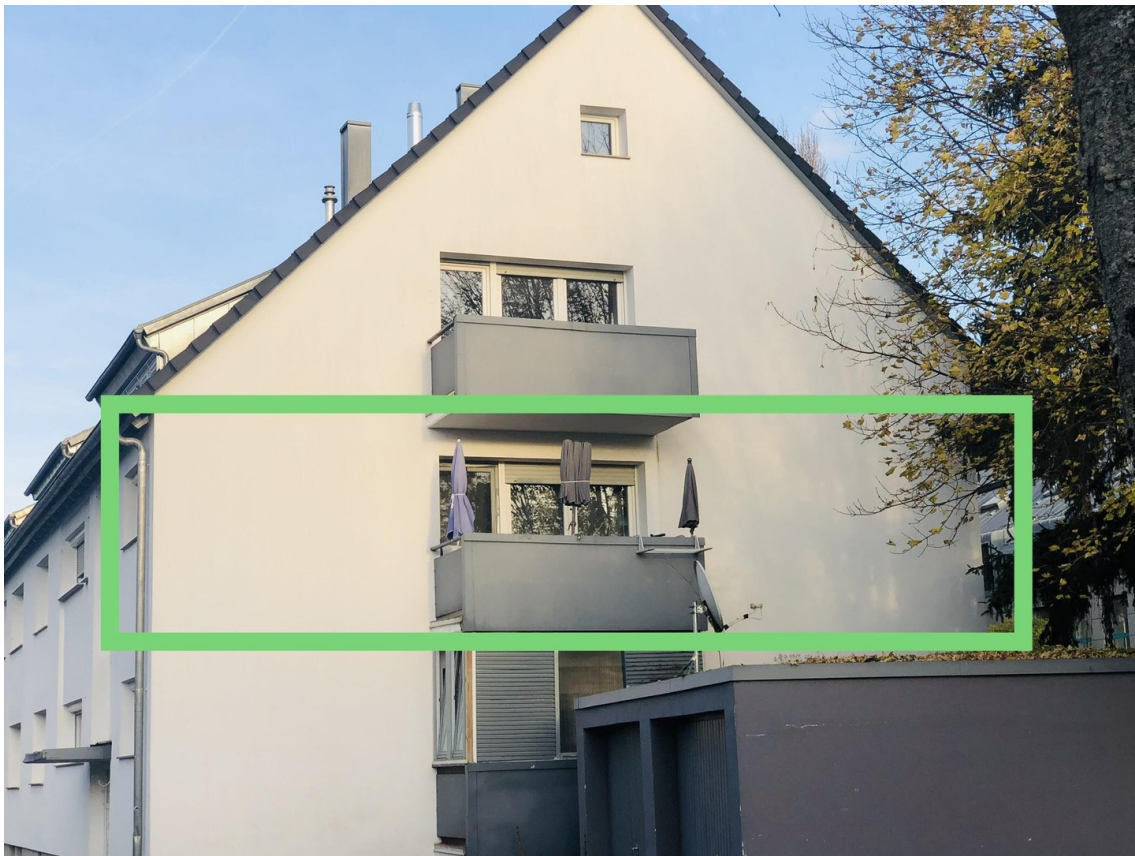
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	129,94 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Ausblick Balkon am Nachmittag



Küche - nach Kernsanierung



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon in der Abendsonne



Hausansicht

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse

