

Exposé

Mehrfamilienhaus in Stuttgart Rot

**Wohn- und Geschäftshaus in Stuttgart - Rot, zentral aber
ruhig gelegen => PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. OM-412598

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.950.000 €**

70437 Stuttgart Rot
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1955	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	938,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	14,50	Garagen	3
Wohnfläche	324,00 m²	Stellplätze	7
Nutzfläche	230,00 m²	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zentral und ruhig gelegenes Wohn- und Geschäftshaus, sehr gute Verkehrsanbindung in 70437 Stuttgart

(Zuffenhausen - Rot) - in unmittelbarer Nähe zum Hans-Scharoun-Platz (TOP-Lage).

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit aus dem Baujahr 1955.

Die Wohnungen besitzen je einen Gaskachelofen.

Weiter sind sieben PKW Stellplätze und drei Garagen auf dem Grundstück vorhanden, die Garagen werden aktuell von der Gewerbeeinheit als Lager genutzt.

Im Untergeschoss sind die gemeinsame Waschküche, der Trockenraum, zwei Hobbyräume und die Kellerräume vorhanden.

Die Einheiten sind gut vermietet.

Das Objekt ist zentral aber ruhig gelegen. Es sind gute, fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel vorhanden.

Gute Kapitalanlage. Gesamtmieteinnahmen pro Jahr: ca. 65.000€, könnten leicht auf ca. 100.000€ ohne Invest. gesteigert werden.

Alternativ Sanierung mit Erweiterung der Wohnflächen, das Haus kann um ein. bzw. zwei Etagen aufgestockt werden oder Abriss und Neubau. In direkter Umgebung wurden einige Neuprojekte/ Großprojekte bereits fertig gestellt oder sind noch im Aufbau.

- Wohnfläche ca. 324 m²
- Nutzfläche ca. 230 m²
- Grundstücksfläche ca. 938 m²
- Heizungsart Gasheizung
- Stellplätze und Garage
- Wasch/ Trockenraum
- Gewerbe

6 Wohnungen und ein Gewerbe (erfolgreiche Weinhandlung)

UG: voll unterkellert, Kellerräume, Waschküche, Geräteraum

EG: 2,5 Zi.-Whg ca. 53 m²

EG: 3 Zi.-Whg ca. 68 m²

EG: 1 Zi.-Whg ca. 23 m²

OG: 4 Zi.-Whg ca. 90 m²

OG: 2 Zi.-Whg ca. 41 m²

OG: 2 Zi.-Whg ca. 49 m²

Rückgebäude gewerblich ca. 230m², Garagengebäude mit 3 Garagen als Lagerraum genutzt.

2 U-Bahn Haltestellen in direkter Nähe.

3 km zu Porsche

3,5 km zu Bosch

8 km zu Mercedes-Benz

4 km zu Mahle

Alles weitere gerne bei einer Besichtigung vor Ort.

Bitte keine Makleranfragen außer es gibt einen direkten Interessenten dahinter.

Ausstattung

Die Wohnungen besitzen je einen Gaskachelofen, Renovierungs- und Sanierungsarbeiten sind zum Teil erforderlich. 2 Wohnungen wurden komplett saniert/ renoviert.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat viele Facetten, sie ist Sitz von Weltfirmen wie z.B. Daimler, Porsche oder Bosch.

Dass Stuttgart ehemalige Königsresidenz ist, sieht man unter anderem an vielen Gebäuden wie dem Alten und dem Neuen Schloss, dem Königsbau und Schlössern

in der näheren Umgebung. Da sind z.B. die Schlösser Ludwigsburg, Monrepos oder Solitude.

Auch die Universität und die Stuttgarter Hochschulen genießen im In- und Ausland einen erstklassigen Ruf.

Das kulturelle Angebot ist ebenfalls umfassend und auf hohem Niveau. So wurde die Stuttgarter Staatsoper im Jahr 2012 wieder als bestes Opernhaus Deutschlands

gewählt. Die Staatsgalerie Stuttgart, direkt gegenüber von der Staatsoper, zeigt weltweit bekannte Werke, z.B. von Monet, Renoir oder Picasso.

Rot ist ein Stadtteil am nördlichen Rand der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart. Er gehört zum Stadtbezirk Zuffenhausen, ist 155,8 ha groß und liegt zwischen Zuffenhausen, Freiberg und Zazenhausen.

Im Bildungsbereich hat Rot eine Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule, eine Realschule, das Ferdinand-Porsche-Gymnasium und eine Schule für Kinder mit

Sehbehinderung. Außerdem gibt es zahlreiche Kindergärten und Tageseinrichtungen.

Für den täglichen Bedarf gibt es Supermärkte, Bäckereien, Metzger, Blumengeschäft, Optiker, Kiosk, Getränkemarkt, Juwelier, Gaststätten und Imbisse.

Im Dienstleistungsbereich finden sich Ärzte, Apotheken, Friseure, Versicherungen, Handwerker, Fahrschulen und Banken. Mit dem 2007 eröffneten Bürgerhaus steht

ein Veranstaltungsraum zur Verfügung. Ab September 2014 gibt es auch einen wöchentlichen Wochenmarkt auf dem neuen Hans-Scharoun-Platz.

Quelle Wikipedia

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Vorderansicht



Rückseite - Hof

Exposé - Galerie



Hof - Gewerbe



Garagen

Exposé - Galerie



Vorderansicht



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Vorderansicht Sommer



Vorderansicht / Garten

Exposé - Galerie



Garten



Vorderansicht Frühling

Exposé - Galerie



Vorderansicht Frühling



Seite links

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Hofeinfahrt / Durchfahrt



Seitenansicht rechts

Exposé - Galerie



Hofeinfahrt / Durchfahrt



Hinterhof Gewerbe / Garagen

Exposé - Galerie



Gewerbe



Dach Gewerbe

Exposé - Galerie



Innenansicht



Innenansicht

Exposé - Galerie



Zugang



Seitenansicht links

Exposé - Galerie



Seitenansicht links



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Hofdurchfahrt

Exposé - Galerie



Kellereingang



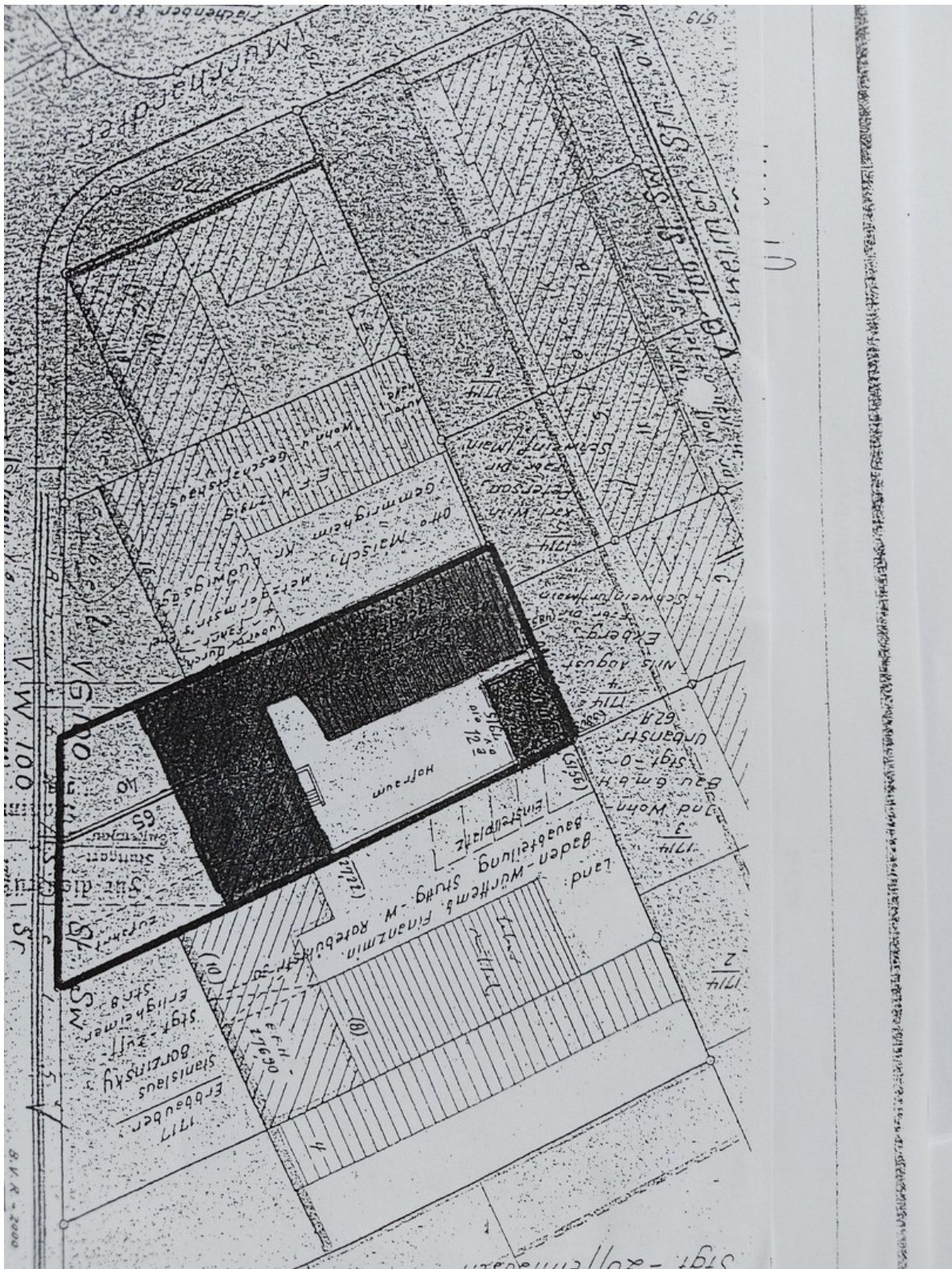
Kellereingang

Exposé - Galerie



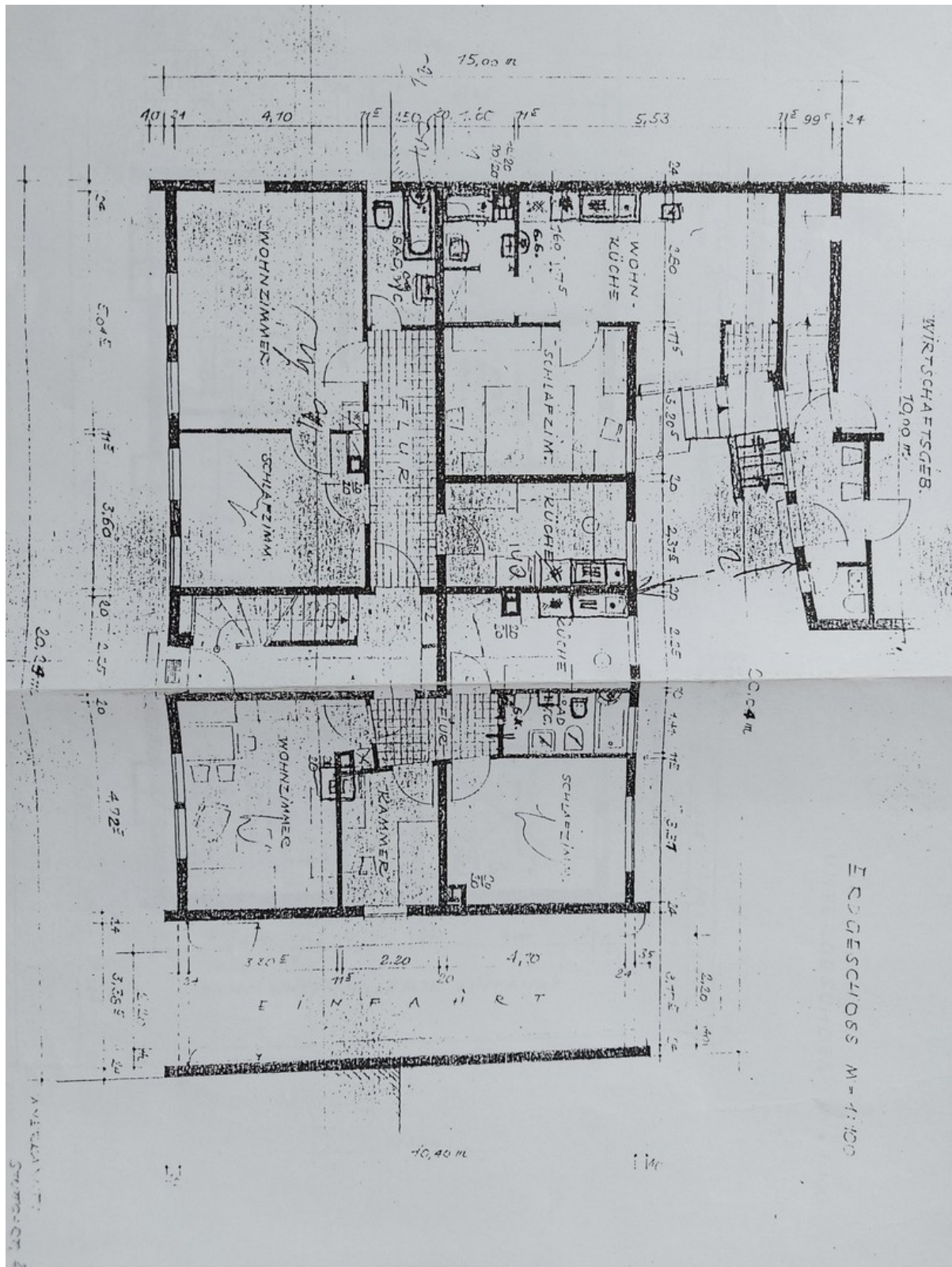
Gewerbe

Exposé - Grundrisse



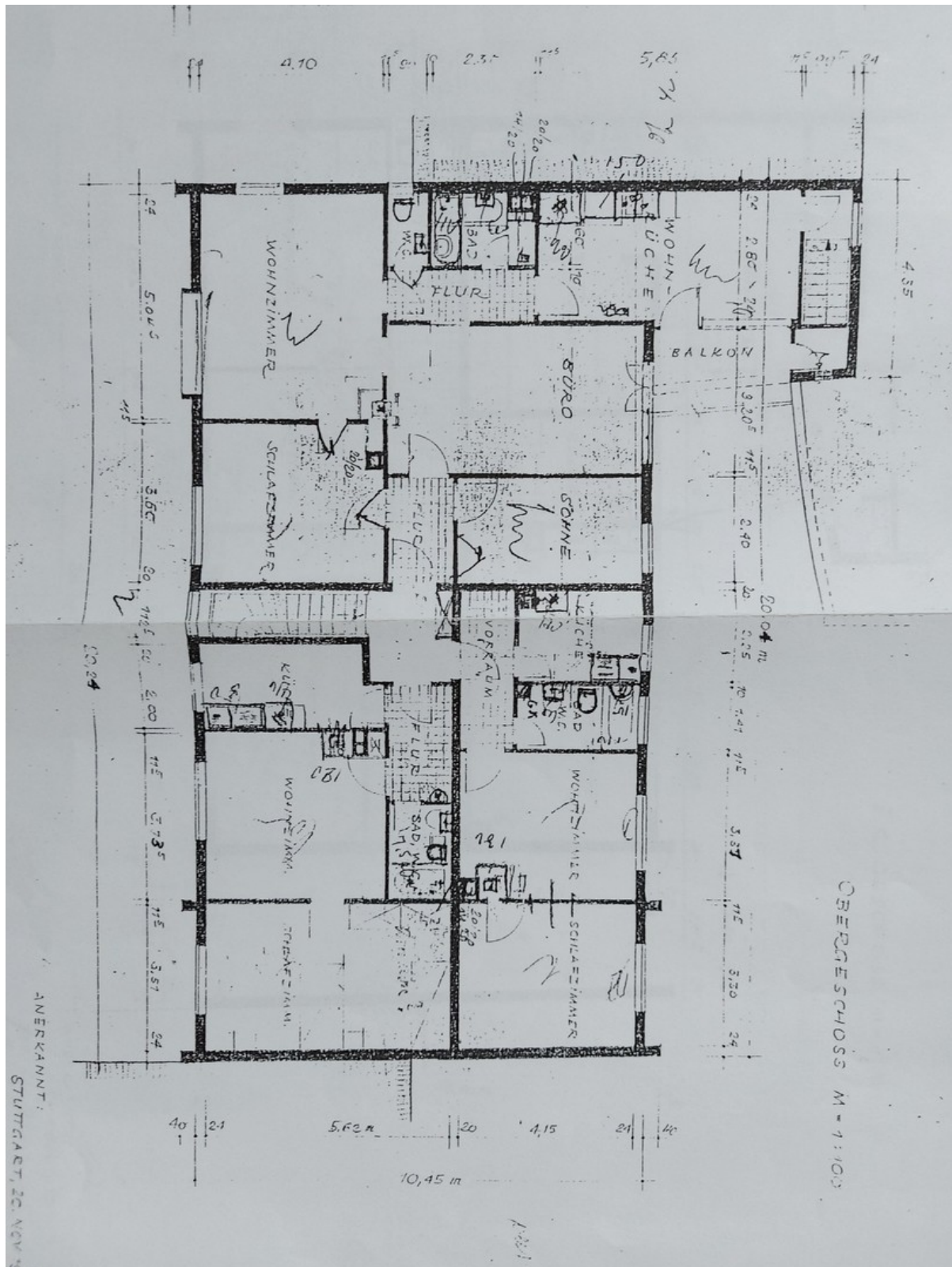
Lageplan - Flurstück

Exposé - Grundrisse



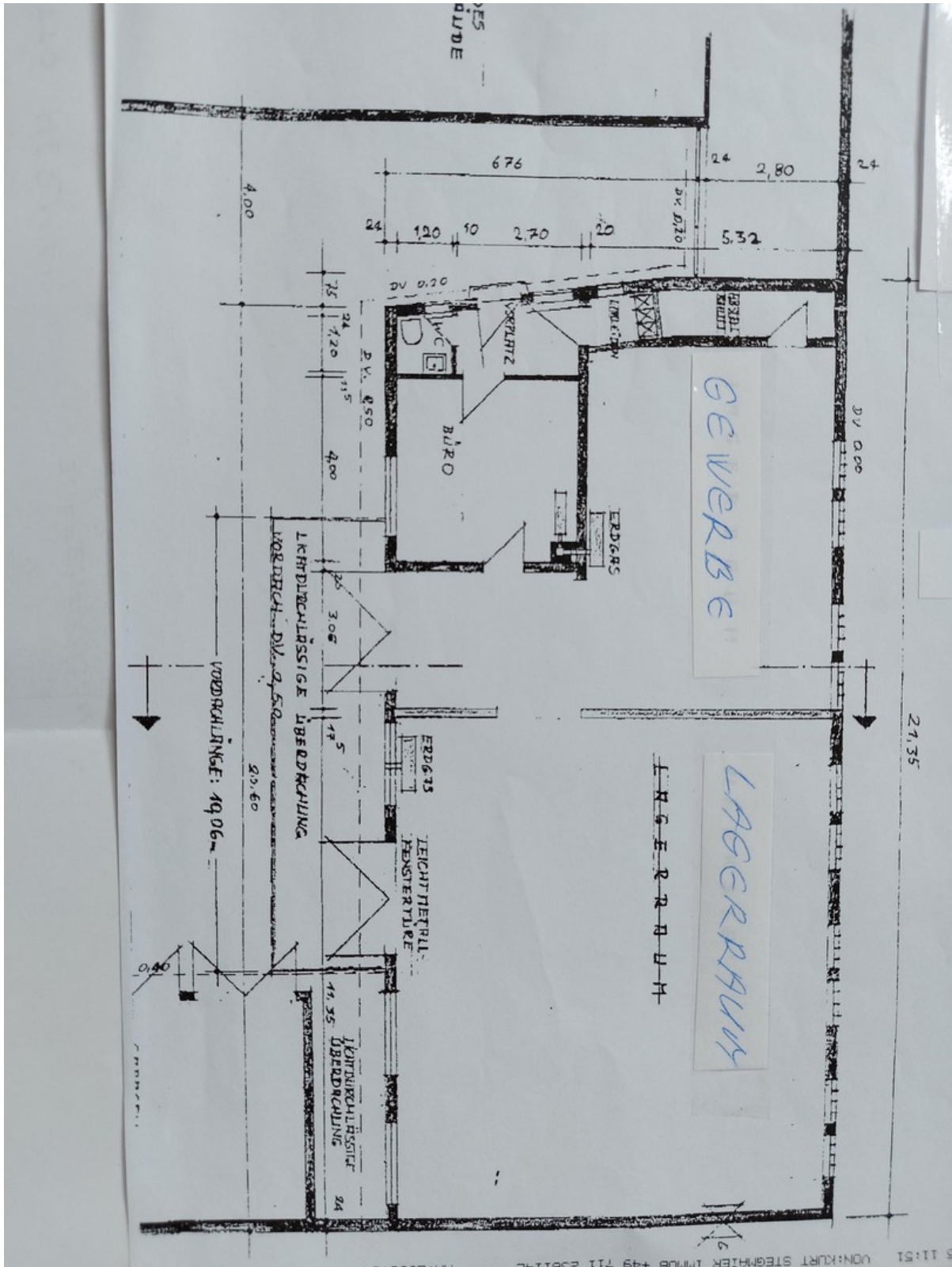
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Gewerbe / Lagerraum

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss