

Exposé

Wohnung in Stuttgart

ETW zur Eigennutzung oder Top Investment



Objekt-Nr. OM-435596

Wohnung

Verkauf: **233.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Lindenmaier

Alexanderstraße 61
70182 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	1,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	35,00 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	125 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese helle und kürzlich renovierte 1,5-Zimmer-Etagenwohnung im 4. Obergeschoss.

Das Appartement wurde im Jahr 2022 vollständig inkl. Elektrik, Fenster, Böden, Eingangstüre und Bad saniert.

Die Wohnfläche von ca. 35 m² verteilt sich auf ein helles Wohn-/Schlafzimmer, eine separate Küche und ein modernes Badezimmer mit Dusche.

Der Bodenbelag besteht aus Vinyl, welches pflegeleicht und doch warm und modern ist.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Stuttgart und ist nur wenige Gehminuten von den öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt.

Dadurch, dass die Wohnung nur eine Fensterfront hat, ist die Wohnung super gedämmt. Der bisherige Mieter hat die Heizung im Winter kaum gebraucht, da es immer angenehm war ist.

Im Keller befindet sich ein gemeinsamer Waschraum mit einer eigenen Waschmaschine.

Aktuell ist die Wohnung möbliert für 1009 € warm an einen deutschen Bahn Betrieb vermietet. Der Mietvertrag ist befristet

und läuft Ende Mai 2026 aus.

Einen ähnlichen Nachmieter zu finden war nie ein Problem.

Diese Immobilie bietet ein herausragendes Investmentpotenzial in einer der begehrtesten Gegenden Stuttgarts.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser modernen und gemütlichen Etagenwohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Hausgeld und Rücklagen:

Das vom Eigentümer zu zahlende Hausgeld beträgt monatlich 125 Euro. Davon dienen monatlich 28,38 Euro der Rücklagenbildung.

Der gesamte Rücklagenbestand des Hauses beträgt 13.628 Euro. Der Anteil für die Wohnung beläuft sich auf 1.342 Euro (Stand 31.12.2024).

Ausstattung

Voll möbliertes Appartement. Das Mobiliar ist im Kaufpreis inklusive, muss aber nicht zwingend übernommen werden.

Die Möbel können im Kaufvertrag separat deklariert werden um die Grunderwerbsteuer zu drücken.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung in der Alexanderstraße bietet eine ideale Lage für Investoren und Bewohner

gleichermaßen. Die Etagenwohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel bietet.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die den Alltag erleichtern. Gleichzeitig genießen Bewohner hier die Ruhe und Beschaulichkeit einer Wohngegend.

Diese Lagekombination aus urbaner Erreichbarkeit und Wohnkomfort macht die Wohnung zu einer begehrten Adresse in Stuttgart und macht sie zu einer attraktiven Kapitalanlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	79,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie

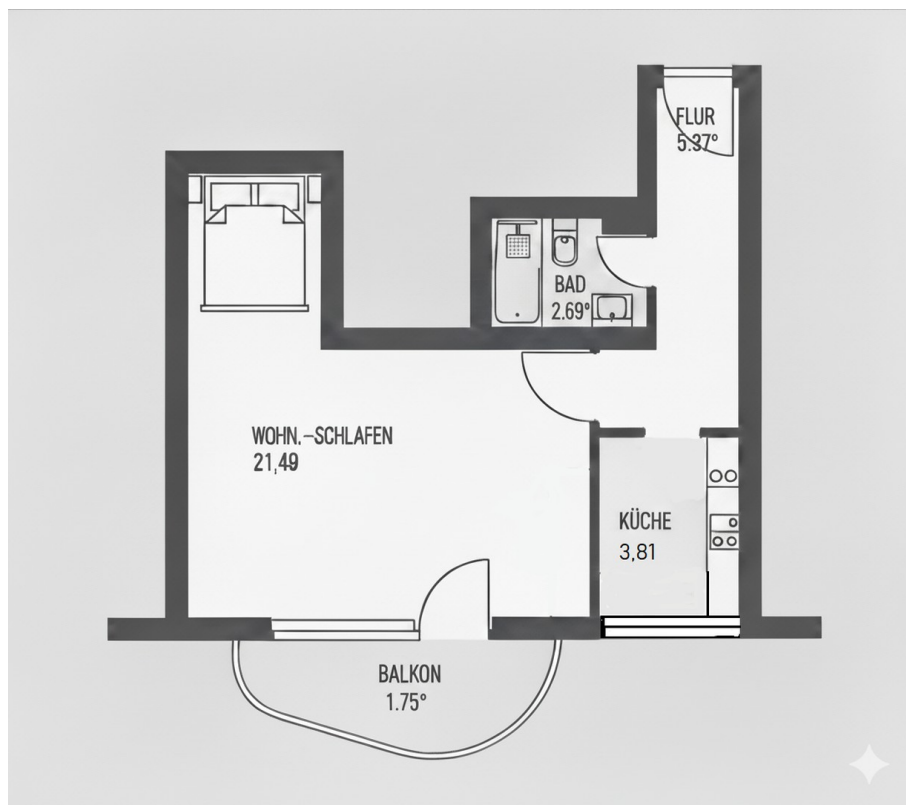


Küche



Wohnzimmer / Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss