

Exposé

Dachgeschosswohnung in Stuttgart

**Kernsaniert: 2-Zimmer Wohnung Stuttgart Nord – ideal
als Kapitalanlage (5,75 % Rendite)**



Objekt-Nr. OM-437343

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Pflugfelder

Nordbahnhofstraße
70191 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	34,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	50,00 m²	Etage	5. OG
Energieträger	Strom	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	60 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 34 m² Wohnfläche in zentraler Lage im Stuttgarter Norden. Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Im Zuge der Kernsanierung wurden unter anderem Elektrik, Wasserleitungen, Fenster sowie das Heizsystem erneuert. Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Luft-Luft-Wärmepumpe, die gleichzeitig auch als Klimaanlage im Sommer genutzt werden kann.

Durch die kompakte Aufteilung eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch hervorragend als Kapitalanlage. Besonders interessant ist die Möglichkeit einer WG-Vermietung oder möblierten Vermietung.

Bei einer Vermietung von ca. 525 € pro Zimmer ergibt sich eine monatliche Kaltmiete von etwa 1.050 €, was beim angebotenen Kaufpreis von 219.000 € einer Bruttomietrendite von ca. 5,75 % p. a. entspricht.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell ca. 60 €. Für das Gebäude bestehen Rücklagen von ca. 30.000 €. Größere Modernisierungsmaßnahmen sind derzeit nicht geplant, da bereits viele Arbeiten durchgeführt wurden.

Die Verwaltung des Hauses wird aktuell noch von einer Eigentümerin organisiert. Derzeit wird jedoch eine professionelle Hausverwaltung für die Zukunft gesucht bzw. eingerichtet.

Der Verkauf erfolgt privat und ohne Maklerprovision.

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfangreich kernsaniert und verfügt über folgende Ausstattung:

neue Elektrik

neue Wasserleitungen

neue Fenster

moderne Luft-Luft-Wärmepumpe (Heizung + Kühlung)

Klimaanlage für den Sommer

kompakte und gut nutzbare Raumaufteilung

ideal geeignet für WG-Vermietung oder möblierte Vermietung

Durch die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen besteht kein unmittelbarer Renovierungsbedarf, sodass die Wohnung sofort bezogen oder vermietet werden kann.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stuttgarter Norden, in unmittelbarer Nähe der U-Bahn-Haltestelle Mitnachtstraße. Dadurch besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass die Stuttgarter Innenstadt sowie wichtige Arbeits- und Hochschulstandorte schnell erreichbar sind.

In der Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie verschiedene Dienstleistungsangebote, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten sind in kurzer Entfernung erreichbar.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter sehr attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	252,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

