

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Renoviertes, teilmöbliertes Apartment mit Loggia & EBK im Heusteigviertel - Tandem Garage optional



Objekt-Nr. OM-437683

Wohnung

Verkauf: **209.000 €**

Ansprechpartner:
Isabell Aldinger

Immenhofer Straße 1
70180 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	renoviert
Etagen	6	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	36,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	49.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	204 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei: Renoviertes, teilmöbliertes Apartment mit Loggia & EBK im Heusteigviertel – für Kapitalanleger oder Eigennutzer (Große Tandem-Garage optional)

Hausgeld pro Monat: 204 € (davon nicht umlagefähig 42 €)

Mieteinnahmen (Ist, kalt): 8.136 € p.a. / 678 € pro Monat

Objektbeschreibung:

Diese effizient geschnittene 1-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Einbauküche im 2. Stock bietet die perfekte Gelegenheit für Anleger, die Wertstabilität in einer der besten Lagen Stuttgarts suchen. Das Objekt wurde im Jahr 2025 komplett renoviert und teilmodernisiert und ist seit dem 01.09.2025 sicher vermietet (Mindestmietzeit 1 Jahr). Eine Eigennutzung ist unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen und Rahmenbedingungen nach Grundbucheintragung möglich.

Als besonderes Plus kann eine geräumige, ebenerdige Tandem-Garage (49 m2) optional für zzgl. 49.000 € miterworben werden.

Ausstattung:

Wohnbereich: Granitboden und weiße Holzdecke mit Einbaustrahlern.

Bad: 2025 modernisiert mit neuen Armaturen, Spiegelschrank und WC mit Absenkautomatik.

Küche: Inklusive Einbauküche mit Herd, Backofen, Kühlschrank und Dunstabzugshaube.

Außenbereich: Überdachte Loggia.

Zusatz: Kellerabteil vorhanden.

Sanierungshistorie des Gebäudes

Erneuerung Dach (2008), Fassade inkl. Fenster & Balkone gestrichen (2008), Erneuerung der Elektrosteigleitung (2011), Renovierung Treppenhaus inkl. Erneuerung Lichtschalter und Klingelanlage (2015)

ZUSATZOPTION: Ebenerdig, vollständig abgeschlossene 49m2 Tandem-Garage

Exklusiv zum Wohnungskauf für zzgl. 49.000 € (provisionsfrei)

In einer der parkplatzärmsten Zonen des Heusteigviertels bietet dieses Objekt nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug, sondern stellt auch eine erstklassige Wertanlage dar.

Durch den ebenerdigen Zugang ist die Garage auch für tiefergelegte Fahrzeuge, Oldtimer oder als komfortabler Lagerraum ideal geeignet.

Aktuell vermietet (Mieteinnahme: 2.640 € p.a. / 220 € mtl. - 5,4% Bruttomietrendite)

Elektrisches Garagentor mit Funkfernbedienung

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Zentrale Lage: Mitten im angesagten Stuttgarter Süden im Heusteigviertel

Anbindung: ca. 100 m zur Stadtbahnhaltestelle Österreichischer Platz

Einkaufen: ca. 200 m zum "Gerber-Einkaufszentrum"; sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten fußläufig erreichbar

Freizeit: Viele Bars und Restaurants in unmittelbarer Nähe wie z.B. die Espressobar Herberts, das Café Zimt & Zucker und das schwäbische Restaurant „Das Lehen“, wenige Gehminuten zum Marienplatz und Königstraße

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich mit Schlafnische

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Loggia

Exposé - Galerie



Hausansicht



Tandem Garage für 2 Fahrzeuge

Exposé - Galerie



Tandem Garage für 2 Fahrzeuge



Elektrisches Garagentor

Exposé - Grundrisse

