

Exposé

Erdgeschosswohnung in Stuttgart - Bad-Cannstatt

Gepflegte 2 Zimmer-Wohnung mit Stellplatz in Stuttgart-Bad Cannstatt



Objekt-Nr. **OM-441727**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **249.000 €**

70374 Stuttgart - Bad-Cannstatt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2008	Hausgeld mtl.	468 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	58,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	58,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante, vermietete Wohnung in ruhiger Lage von Stuttgart-Bad Cannstatt verbindet solides Investment mit Wohlfühl-Charakter.

Mit jährlichen Kaltmieteinnahmen von rund 18.600 €, einer sehr guten Energieeffizienz (D, 111 kWh) und einem gepflegten Zustand ist dieses Objekt ideal für Kapitalanleger, die Wert auf Sicherheit und Nachhaltigkeit legen.

Ursprünglich als 2-Zimmer-Wohnung konzipiert, wurde das Objekt mit viel Sorgfalt und Weitblick in eine 3er-WG umgestaltet – perfekt für die Nachfrage nach möbliertem Wohnen und moderner Raumaufteilung.

Jedes der drei Zimmer verfügt über eine eigene Mini-Küche inklusive Kühlschrank, Spüle, Elektrokochplatten und Hängeschrank – ideal für Studenten, Berufspendler oder junge Berufstätige.

Die Wohnung liegt im Hochparterre einer gepflegten Wohnanlage (Umgebaut im Jahr 2008) mit Hausmeisterservice, Waschküche und Kellerraum.

Der Stellplatz direkt vor dem Haus ist ebenfalls vermietet und rundet das Angebot perfekt ab. Bei Bedarf lässt sie sich problemlos wieder in eine 2 Zimmer Wohnung umwandeln.

Die aktuelle monatliche Kaltmiete inklusive Parkplatz beträgt 1.555 Euro.

Die Wohnung wurde regelmäßig modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Ausstattung

Wohnfläche: ca. 58 m²

Zimmer: 2 – 3 Vollmöblierte Zimmer (aktuell 3er-WG)

Etage: Hochparterre

Gartenfläche vor dem Haus

3 Mini-Küchen – jeweils mit Kühlschrank, Spüle und Kochplatten, Küchenschrank

Tageslichtbad mit Badewanne und WC sind getrennt

Laminatböden in allen Zimmern (2016 erneuert)

Neue Heizkörper (2016)

Zentralheizung (Erdgas)

Kellerraum & Waschküche

Hausmeisterservice

Stellplatz vor dem Haus (vermietet, 65 €/Monat)

Hausgeld: 465 € (inkl. Heizkosten, Wasserkosten, Rücklagen und den Darlehen für Fassadendämmung)

Dämmungs-Darlehen von ca. 130 €/Monat läuft in ca. 2 Jahren aus

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller

Sonstiges

Besonderheiten auf einen Blick

- ✓ Umgewandelt in 3er-WG – hohe Nachfrage & stabile Rendite
- ✓ Vermietet mit attraktiver Kalt Jahresmiete von ca. 18.600 €
- ✓ Bei Bedarf lässt WG sich problemlos wieder in eine 2 Zimmer Wohnung umwandeln
- ✓ Eine gepflegte Wohnanlage (nach einem Brand in 2008 das Haus wurde komplett vom Keller auf neu aufgebaut)
- ✓ Energieeffizienzklasse D (111 kWh)
- ✓ Ruhige Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung
- ✓ Stellplatz, Gartenfläche, Kellerraum, Waschküche

Die Besichtigung ist am So. 26.April um 12 Uhr

Lage

Lage – Stuttgart-Bad Cannstatt

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gleichzeitig zentraler Lage von Bad Cannstatt – einem der beliebtesten Stadtteile Stuttgarts.

Nur 100 m bis zur U-Bahn, 10 Minuten zur S-Bahn, hervorragende Anbindung an die Innenstadt, die B 10/B 14 sowie die Autobahn A8 und den Flughafen.

In direkter Umgebung:

Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Bäckereien

Cafés, Pizza-Service und Restaurants

Kindergärten, Schulen, Freizeit- & Sportmöglichkeiten, Leutze Bad, Mineralbad

Weinberge und Spazierwege in unmittelbarer Nähe – frische Luft inklusive

Ein ideales Umfeld für Berufstätige, Studenten und kleine Familien – ruhig, gepflegt und dennoch bestens angebunden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Ex-Küche



Ex-Küche

Exposé - Galerie



WC

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse

