

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Stuttgart

**Attraktives Investment in Stuttgart-Ost \*Provisionsfrei\***



Objekt-Nr. **OM-448424**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **220.000 €**

Ansprechpartner:  
Matthias Marx

70184 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1909	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	55,70 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	204 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer gefragten und wertstabilen Lage der Landeshauptstadt steht diese solide Eigentumswohnung provisionsfrei zum Verkauf. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das durch seine historische Substanz und den Status als Kulturdenkmal besticht. Für den Investor bedeutet dies nicht nur den Erwerb eines wertbeständigen Sachwerts, sondern vor allem den Zugang zu exklusiven steuerlichen Rahmenbedingungen, die die Rendite nach Steuern nachhaltig optimieren können.

Die Hochparterre gelegene 2,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen effizienten Grundriss auf ca. 55,7 m<sup>2</sup>. Die Räumlichkeiten präsentieren sich in einem gepflegten Zustand; helle Wohnbereiche mit Laminatboden treffen auf funktional geflieste Bereiche in Küche und Bad. Das tagesbelichtete Badezimmer verfügt über eine Badewanne. Ein wesentlicher Pluspunkt für die Bewirtschaftung: Die vorhandene Einbauküche ist explizit nicht mitvermietet, sondern lediglich zur Nutzung überlassen, was das Instandhaltungsrisiko für den Eigentümer minimiert.

Die technische Ausstattung ist mit modernen, isolierverglasten Kunststofffenstern und einer autarken Gas-Etagenheizung (Gas Direktbezug ohne Vorleistung) zeitgemäß. Durch eigenes Heizverhalten kontrolliert der Mieter seine Kosten selbstständig. Ein separates Kellerabteil rundet das Raumangebot ab. Aufgrund des Denkmalschutzes entfällt die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises, was die Verwaltung der Immobilie zusätzlich vereinfacht.

Neben der regulären Gebäude-AfA von 2,5 % für Objekte mit Baujahr vor 1925 bietet der Denkmalstatus gemäß § 7i EStG erhebliche Abschreibungsmöglichkeiten bei künftigen Sanierungen. Zudem profitiert das Objekt nach dem neuen Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg von einer Reduzierung der Steuermesszahl um 10 %.

## Ausstattung

Laminat und Fliesen (siehe Bilder), EBK inklusive, Badewanne, Tageslichtbad, Loggia. Normaler Erhaltungszustand.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Wirtschaftliche Eckdaten

-keine Makler Provision

-Kaufpreis: 220.000,00 € (Verhandlungsbasis)

-Ist-Kaltmiete: 805,00 € mtl. (9.660,00 € p.a.)

-Hausgeld: 204,00 € mtl. Nicht umlegbare Kosten: 462,84 € p.a. und Zuführung Instandhaltungsrücklage: 576,00 € p.a.

-Rücklagenstand (Stand 31.12.2025): Der Anteil dieser Wohnung beträgt 3.312,84 € (Gesamtrücklage der WEG: 34.508,74 €).

-EBK zur Nutzung

-Eigene Gas-Therme

-Denkmalschutz

## Lage

Stuttgart-Ost zählt zu den gesuchtesten Wachstumsvierteln der Stadt. Die exzellente Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, einer lebendigen Gastronomieszene und

der perfekten Anbindung an den ÖPNV garantiert eine dauerhaft hohe Mieternachfrage. Die Nähe zu bedeutenden Naherholungsgebieten wie der Uhlandshöhe und dem Park der Villa Berg unterstreicht die Standortqualität und sichert die langfristige Wertentwicklung dieser Immobilie.

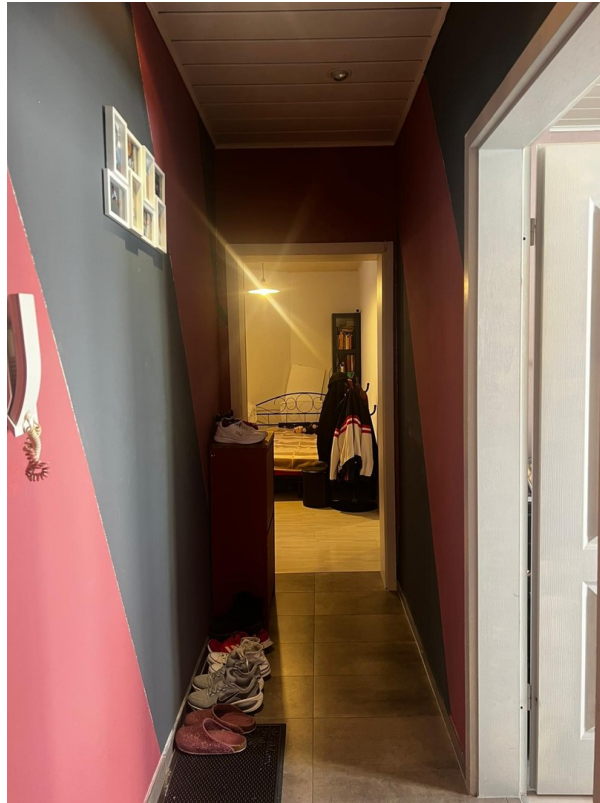
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



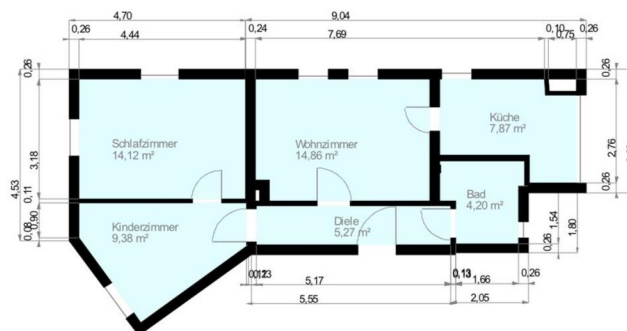
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Maßstab: 1:100  
0 5 10 15 20m