

Exposé

Wohnung in Stuttgart

**Renovierte Kapitalanlage mit EBK und Neckarblick.
Starke Rendite an der Wilhelma. Bad Cannstatt.**



Objekt-Nr. OM-454388

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

70376 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1905	Zustand	renoviert
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,91 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, der verschiedene Vermietungskonzepte oder Selbstnutzung ermöglicht.

Diese Wohnung fühlt sich vom ersten Moment an richtig an. Hell, ruhig und mit einem Blick, den man in Stuttgart so nicht oft bekommt. Von hier aus öffnet sich der Blick über die Wilhelma, den Neckar bis hin zum Fernsehturm – je nach Tageszeit verändert sich die Stimmung, morgens klar und ruhig, abends warm und lebendig.

Im Februar 2026 wurde die Wohnung vollständig und mit viel Sorgfalt renoviert. Alles ist neu, durchdacht und stimmig. Die Elektrik wurde komplett erneuert, inklusive Leitungen und Verteilerkasten. Neue Innentüren, frisch verputzte Wände und Parkett und originale Holzdielen sorgen für Wärme und Charakter.

Die Wohnräume wirken durch das viele Licht und die Großzügigkeit besonders angenehm. Die Kunststofffenster lassen viel Tageslicht hinein und unterstreichen die offene, freundliche Atmosphäre.

Die Küche ist neu eingebaut, modern gestaltet und bereits mit allen Geräten sowie integrierter Beleuchtung ausgestattet. Praktisch und zugleich ein Ort, an dem man gerne Zeit verbringt.

Das Badezimmer ist gestaltet mit Badewanne, Fenster und Handtuchheizkörper. Die neuen Terrazzo-Fliesen auf voller Höhe geben dem Raum eine besondere, ruhige Eleganz. Ergänzt wird das Ganze durch ein separates WC mit eigenem Waschmaschinenanschluss.

Auch funktional ist alles auf aktuellem Stand: Vinylboden in der Küche, langlebige Materialien und eine Ausstattung, die sofortiges Einziehen ohne weiteren Aufwand ermöglicht.

Neben der hohen Wohnqualität ist die Immobilie auch aus wirtschaftlicher Sicht interessant. Bei klassischer Vermietung sind 1.150€ kalt zzgl. 40 € für die Einbauküche – also 1.190 € monatlich – erzielbar, was einer Bruttorendite von ca. 4,8% entspricht.

Eine Wohnung für alle, die Licht, Ausblick und eine durchdachte Renovierung mit attraktivem Investment verbinden möchten

Ausstattung

- Renoviert im Februar 2026
- Neue Elektrik inkl. Leitungen und Verteilerkasten
- Neue Einbauküche mit Einbaugeräten und Beleuchtung
- Parkett und Holzdielen in allen Wohnräumen
- Modernes Badezimmer mit Badewanne, Fenster, Handtuchheizkörper
- Neue Innentüren
- Wände verputzt
- Neue Terrazzo-Fliesen im Bad und WC
- Separates WC mit Waschmaschinenanschluss
- Vinylboden in der Küche, Flur
- Kunststofffenster in allen Räumen
- Hohe Rücklagen für die Wohnung: ca. 14.000€
- funktionaler Grundriss (auch für ein WG)
- 2 Kellerräume

- Hausmeister Service
- Hausgeld 368€ / davon 53€ nicht umlagefähig
- Provisionsfrei
- Sofort verfügbar

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

- Aktuell sind keine Sanierungen im Haus geplant
- Exposé und Kapitalanleger Informationen stehen in der Dokumenten Abteilung zur Verfügung

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Nähe zu:

- Wilhelma
- Innenstadt Bad Cannstatt
- Cannstatter Wasen
- MHPArena
- Neckarpark mit Veranstaltungs- und Sportflächen

U-Bahn Haltestelle U13/U14 Rosensteinbrücke ist direkt vor der Tür.

Ein besonderer Vorteil ist die Lage innerhalb eines ausgewiesenen Sanierungsgebiets. Bis voraussichtlich 2028 wird die bisher vierspurige Verkehrsachse auf 2 Spuren reduziert und grundlegend neu gestaltet.

Geplant sind breite Gehwege, separate Radwege sowie neue Grünflächen. Parallel dazu wird das angrenzende Neckarufer im Zuge des städtischen Masterplans „Erlebnisraum Neckar“ schrittweise aufgewertet. In den kommenden Jahren entstehen neue Uferwege, Promenaden und Aufenthaltsbereiche direkt am Wasser.

Für den Käufer ergibt sich daraus ein klarer Vorteil: die Kombination aus weniger Verkehr, neuer Infrastruktur und direkter Nähe zum Neckar führt erfahrungsgemäß zu steigender Nachfrage und positiver Miet- und Wertentwicklung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



WC

Exposé - Galerie



Haus

Exposé - Grundrisse

