

Exposé

Wohnung in Stuttgart

**Kernsanierte 2-Zi.-ETW, leerstehend in sehr guter Lage
von Stuttgart-Süd | provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-457971

Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

70199 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1936	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	40,80 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	56 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kernsaniert, leerstehend und provisionsfrei:

Zum Verkauf steht eine kompakte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Stuttgart-Süd mit ca. 40,8 m² Wohnfläche nach Wohnflächenberechnung und einer außergewöhnlich großen Ost-Süd-Terrasse mit ca. 45 m² Sondernutzungsrecht.

Die Wohnung eignet sich besonders für Kapitalanleger, die eine modernisierte, sofort verfügbare Stadtwohnung zur Neuvermietung suchen. Durch den Leerstand kann die künftige Vermietungsstrategie flexibel gewählt werden – klassische Vermietung, möblierte Vermietung oder Zeitvermietung nach individueller Prüfung.

Eckdaten

- Innenwohnfläche: ca. 30 m²
- Terrasse: ca. 45 m², davon 25 % in Wohnfläche berücksichtigt
- WEG: 4 Einheiten
- Verfügbarkeit: leerstehend / sofort verfügbar

Anlegerrelevante Vorteile

- freie Neuvermietung ohne bestehendes Mietverhältnis
- Terrasse als klares Vermietungs- und Differenzierungsmerkmal
- keine Sonderumlagen vorhanden oder geplant
- kein Sanierungsfahrplan vorhanden oder geplant

Hausgeld & Rücklagen

- WEG-Hausgeld: 55,50 € mtl.
- davon umlagefähig: 34,87 € mtl.
- nicht umlagefähig inkl. Rücklage: 20,63 € mtl.
- Rücklagen WEG gesamt: 17.285 €
- Miteigentumsanteil: 100/1.000
- Rücklagenanteil Wohnung: 1.728,50 €

Gas für die Etagenheizung und Wohnungsstrom sind nicht im Hausgeld enthalten und nutzungsabhängig separat durch den Nutzer/Mieter zu tragen.

Ausstattung

Sanierung / Ausstattung

- Kernsanierung 2026 durch Fachfirmen
- kernsaniertes Bad, neue Sanitärinstallation
- neuer Sicherungskasten
- neue Schalter- und Steckdosenprogramme
- neue Fliesen
- Vinylboden

- neu gestaltete Wände und Decken
- neue Terrassen-/Wohnungseingangstüre
- neues Schlafzimmerfenster
- Gas-Etagenheizung Baujahr 2012

Rechnungen liegen vor. Gesetzliche Gewährleistungsansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen bestehen im Rahmen der jeweiligen Leistungen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller

Sonstiges

Bitte senden Sie uns bei Interesse eine Anfrage mit vollständigem Namen und Telefonnummer. Wir melden uns kurzfristig mit einem Besichtigungsvorschlag zurück.

Lage

Die Lage bietet kurze Wege im Alltag: Die U-Bahn-Stationen Südheimer Platz und Bihlplatz sind in ca. 3–5 Minuten zu Fuß erreichbar, ein Netto-Markt liegt rund 300 m entfernt. Marienplatz und Innenstadt erreichen Sie in ca. 10–15 Minuten mit U-Bahn oder Bus.

Die Mikrolage spricht insbesondere Singles, Berufspendler und Stadtmieten an und unterstützt damit eine flexible Neuvermietung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	298,31 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Wohnen/Essen

Exposé - Galerie



Schlafen



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Terrasse

Exposé - Galerie

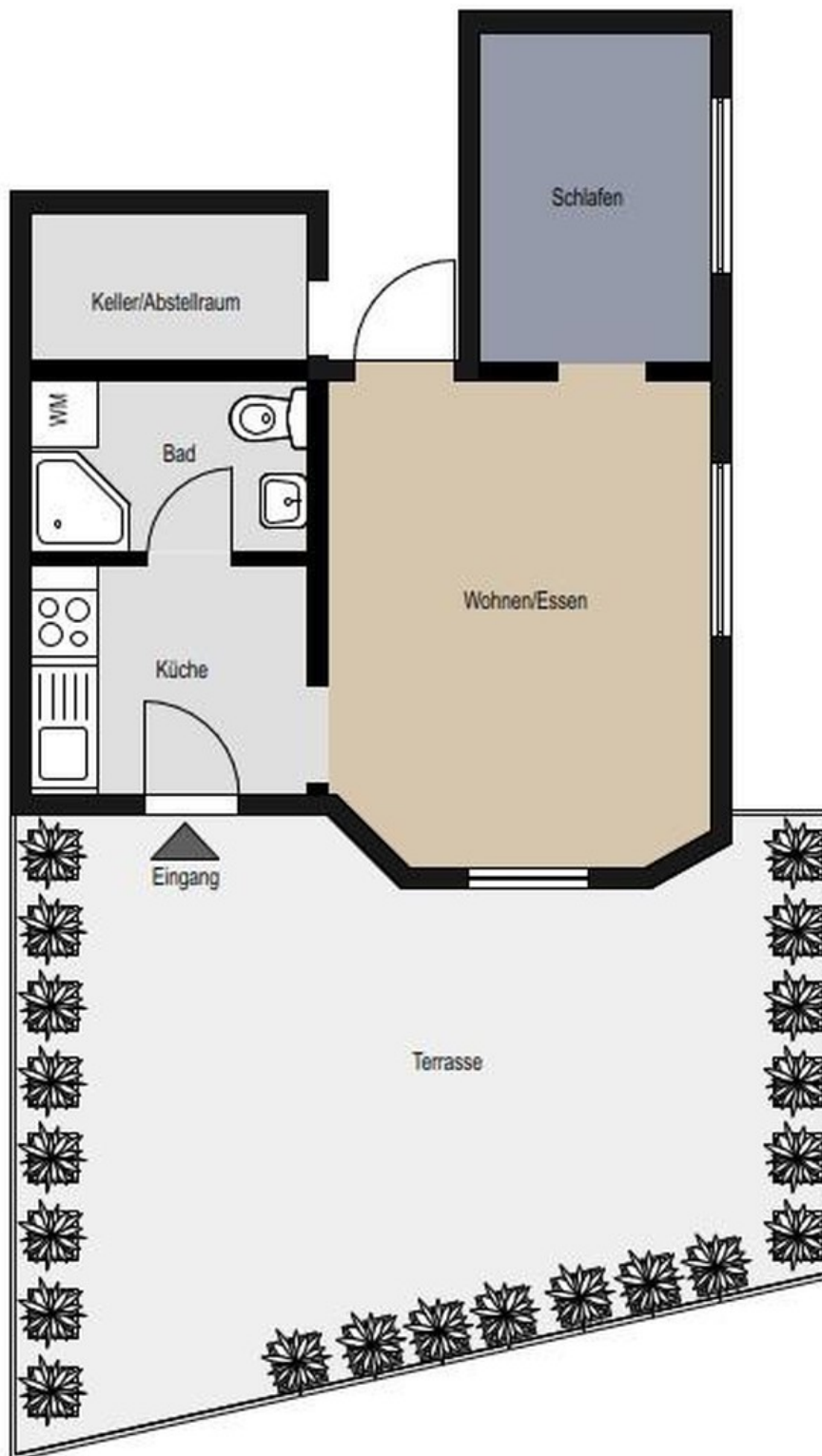


Terrasse



Terrasse

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

