

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Attraktives Investment mit Top-Lage in Stuttgart-Stammheim: 2-Zi-Wohnung m. neuem Bad&eigenem Garten



Objekt-Nr. OM-467659

Wohnung

Verkauf: **289.500 €**

Scottweg 57
70439 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	24.500 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung (ca. 62 m²) überzeugt durch eine durchdachte Ausstattung, darunter ein 2026 komplett neu gestaltetes Tageslichtbad sowie eine sonnige Terrasse mit privatem Garten (Sondernutzungsrecht). Gelegen in einer verkehrsberuhigten Sackgasse in dieser begehrten Lage von Stuttgart-Stammheim Süd, kombiniert mit der direkten Nähe zum Porsche-Standort und einer kleinen Eigentümergemeinschaft (nur 9 Einheiten), ergibt sich hier eine Immobilie mit stabilem Wertentwicklungspotenzial – ideal für Kapitalanleger als auch für spätere Eigennutzer, die eine werthaltige Wohnung suchen.

Kaufpreis

Wohnung: 289.500 EUR

Tiefgaragenstellplatz: 24.500 EUR

Die Wohnung wird provisionsfrei verkauft.

Highlights der Immobilie

- **Raumaufteilung:** Großzügiges, helles Wohnzimmer, separates Schlafzimmer, Küche inklusive Einbauküche (EBK) nebst Spülmaschine, Herd/Backofen
- **Außenbereich:** Sonnig ausgerichtete Terrasse mit Südausrichtung und eigenem Garten (Sondernutzungsrecht)
- **Bad:** Modernes Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung (u.a. Villeroy & Boch, Duravit), 2026 komplett neu gestaltet
- **Bodenbeläge:** Im Schlafzimmer wurde 2021 ein hochwertiger Laminatboden verlegt
- **Inklusive:** Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein eigener Kellerraum
- **Baujahr:** ca. 1992, gepflegte und werthaltige Bausubstanz mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial
- **Werterhalt:** Fassade 2025 mit hochwertigem Neuanstrich, neues Garagentor 2025
- **Verwaltung:** Solide und ordentliche WEG-Verwaltung
- **Sicherheit:** Keine Sonderumlagen geplant oder beschlossen

Investment-Profil & Wertsteigerung

- **Aktuelle Mieteinnahmen:** 904 EUR Kaltmiete monatlich (823 EUR Wohnung + 81 EUR TG-Stellplatz).
- **Nebenkosten & Warmmiete:** Die aktuelle Nebenkostenvorauszahlung beträgt ca. 350 EUR monatlich (bedingt durch den überdurchschnittlichen Verbrauch des aktuellen Mieters, individuell beeinflussbar), Warmmiete ca. 1.250 EUR monatlich
- **Mieterstruktur:** Langjähriges, zuverlässiges Mietverhältnis mit einem ehemaligen EnBW-Mitarbeiter; ideal für Kapitalanleger oder künftige Eigennutzung
- **Mietrendite:** Attraktive Ausgangsrendite von ca. 3,5 % mit Mietsteigerungspotenzial bei gleichzeitig stabiler Mieterstruktur
- **Mieterhöhungsmöglichkeiten:** Ab dem 01.01.2028 basierend auf dem aktuellen Stuttgarter Mietspiegel (Stand: 01.06.2026). Konzepte für weitere Wertsteigerungspotenziale liegen vor und werden bei ernsthaftem Interesse gerne unverbindlich zur Verfügung gestellt.
- **Abschreibungsmöglichkeit** von ca. 2,9% statt üblicher 2,0% auf Basis steuerlich akzeptiertem Restnutzungsdauer-Gutachtens (ohne Gewähr)

- Energieeffizienz: Endenergieverbrauch 90,2 kWh/(m²·a) (solide Effizienzklasse C). Da im Objekt kein Einsatz fossiler Brennstoffe (Gas/Öl) erfolgt, entfallen die CO₂-Zusatzkosten für den Vermieter komplett.
- Wohnung erhält kurzfristig Glasfaser-Anschluss

Finanzielle Eckdaten

- Hausgeld: ca. 440 EUR monatlich (inkl. Rücklagenzuführung und verbrauchsabhängigen Kosten des Mieters; wesentlich durch dessen individuelles Heizverhalten geprägt)
- Solide Rücklagen: Sehr guter Stand von 46.000 € für das gesamte Objekt (Stand 31.12.2025; Anteil Wohnung: 6.000 €)
- Nicht umlegbare Kosten: lediglich 58 € mtl.
- Zuführung Instandhaltungsrücklage (Anteil): 54 € mtl.

Ausstattung

Wohnen & Zukunftsperspektive

- Die Wohnung präsentiert sich in einem einladenden Zustand mit einer hervorragenden Basis. Durch die großzügigen Fensterflächen ist das Wohnzimmer lichtdurchflutet. Während die Wohnung aktuell sicher vermietet ist, bietet sie durch das neue Tageslichtbad 2026 eine ausgezeichnete Grundlage für eine individuelle Lebensplanung – sei es als langfristige Kapitalanlage oder für eine spätere Selbstnutzung. Die sonnige Terrasse mit Südausrichtung und eigenem Garten (Sondernutzungsrecht) schafft eine außergewöhnlich hohe Wohnqualität mit Seltenheitswert in dieser Lage. Wer vorausschauend plant, findet hier eine Immobilie, die durch weitere eigene Gestaltungsideen individuell aufgewertet werden kann.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Nutzen Sie die Gelegenheit für eine wertstabile Kapitalanlage oder ein zukünftiges Zuhause in einem der gefragtesten ruhigen Wohnstandorte Stuttgarts. Gerne stehen wir für weitere Informationen zur Verfügung.

Für eine Terminvereinbarung bitten wir um eine kurze Angabe zur Finanzierung bzw. Vorlage einer Finanzierungsbestätigung.

Hinweis: Auf den Wohn- und Schlafzimmer-Bildern wurden die derzeitigen Einrichtungsgegenstände (i.W. Möbel, Vorhänge, Lampen) KI-generiert/ersetzt, um einen beispielhaften modernen Einrichtungsstil zu veranschaulichen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Top-Lage in Stammheim Süd – ein idealer Standort, insbesondere für Porsche-Mitarbeiter. Sie profitieren von einer erstklassigen Infrastruktur:

- Mobilität: Nur ca. 4 Minuten Fußweg zur U15-Haltestelle (ca. 18 Min. zum Hbf Stuttgart)
- Nahversorgung: Rewe, Netto, Apotheke sowie Bäcker sind in unmittelbarer Nähe bequem erreichbar
- Bildung: Grund-, Realschule und Gymnasium sowie zahlreiche Kindergärten vor Ort
- Freizeit: Erholung im Grünen nur wenige Gehminuten entfernt (z.B. mit dem e-bike, Steckdose bei TG Stellplatz vorhanden)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Neues Tageslicht-Bad

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Möbel KI gen.)



Wohnzimmer (Möbel KI gen.)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (Möbel KI gen.)



Schlafzimmer (Möbel KI gen.)

Exposé - Galerie



Süd-Terrasse



Blick auf die Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Blick auf den Hauseingang



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Flur

Exposé - Galerie



Treppenhaus MFH



Blick in die Wohnung

Exposé - Galerie



Dusche und Badewanne



Spülrandloses Villeroy&Boch WC



Hauseingangstür von innen

Exposé - Galerie



Terrasse mit eigenem Garten



Blick auf die Terrasse

Exposé - Galerie



Blick auf die Terrasse



Blick auf das Wohnhaus

Exposé - Galerie



Neues Garagentor

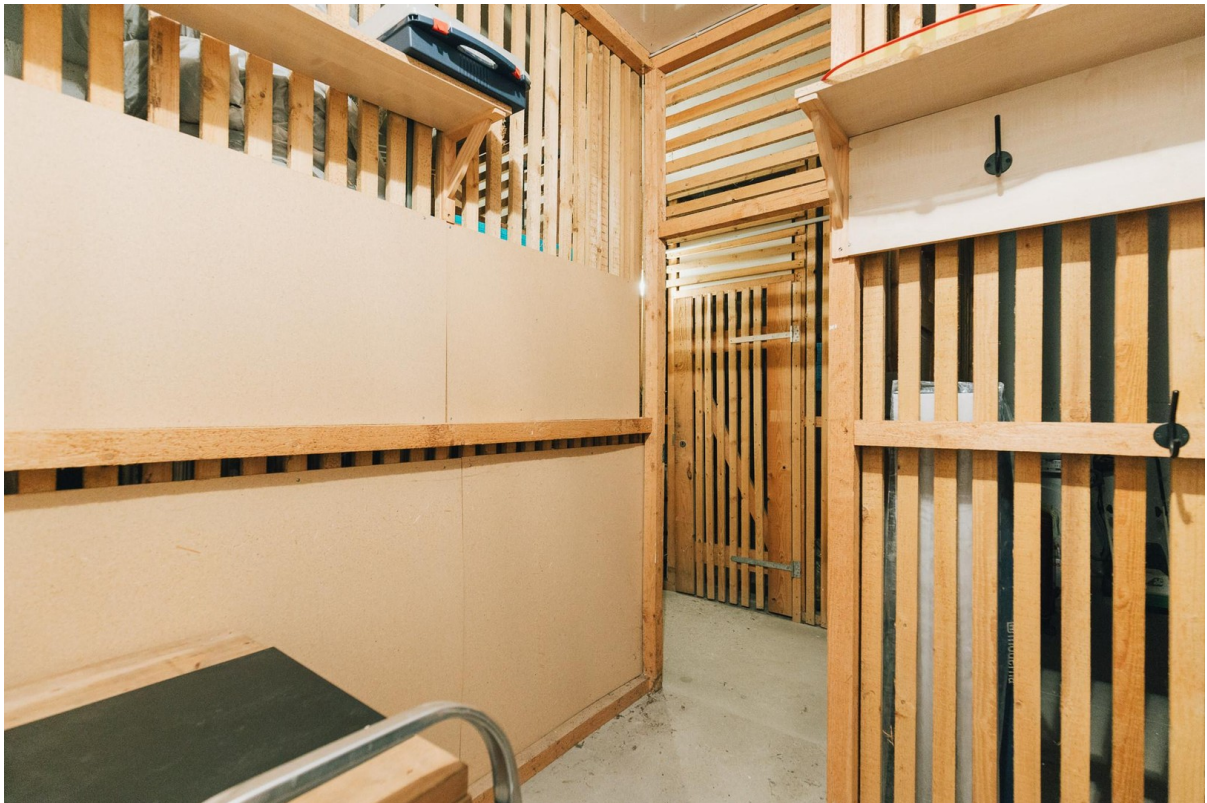


Ruhige Zufahrtsstraße

Exposé - Galerie



Eigener TG-Stellplatz



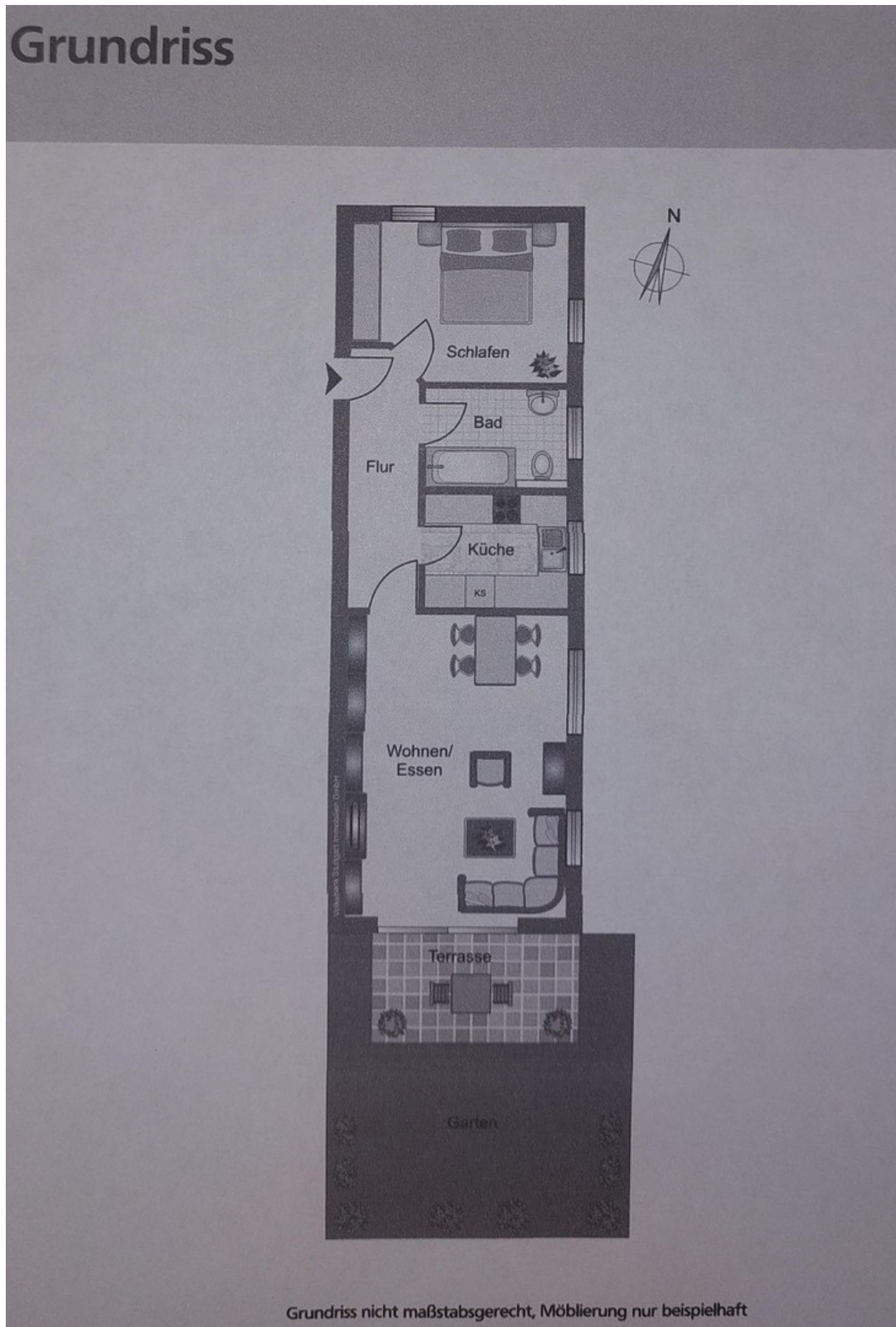
Eigener Keller

Exposé - Galerie



Zugang zu den Kellern

Exposé - Grundrisse



Grundriss