

Exposé

Mehrfamilienhaus in Stuttgart

Krämerstraße 9, Stuttgart-Ost, 3FH vermietet, 890.000 Euro, BJ 1934, Ausbau 2015



Objekt-Nr. OM-470038

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Wilfried Geissler

Krämerstraße 9
70186 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1934	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	299,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	4	Badezimmer	4
Zimmer	16,00	Carports	1
Wohnfläche	279,00 m ²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktives 3-Familienhaus in Stuttgart-Ost (Krämerstraße 9)

In gefragter Wohnlage von Stuttgart-Ost präsentiert sich dieses 3-Familienhaus mit insgesamt 16 Zimmern als interessante und voll vermietete Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen.

Das Objekt erstreckt sich über vier Etagen und umfasst 5 gut geschnittene Wohneinheiten (Kellerwohnung, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und Maisonette) mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 279 m². Die Grundrisse sind funktional und bieten den WG-Zimmer-Mietern großzügige Wohnbereiche mit guter Belichtung und klassischem Altbaucharakter.

Das Haus ist vollständig vermietet und erzielt derzeit eine Nettokaltmiete von ca. 59.000 € pro Jahr, was eine solide Ausgangsbasis für Kapitalanleger darstellt.

Die Beheizung erfolgt über Gas-Etagenheizungen, wodurch jede Wohnung unabhängig versorgt und abgerechnet wird. Dies sorgt für eine transparente Nebenkostenstruktur und reduziert Verwaltungsaufwand.

Die Immobilie befindet sich in der Krämerstraße 9, 70186 Stuttgart einer ruhigen und dennoch zentral angebenen Wohnstraße im beliebten Stadtteil Stuttgart-Ost. Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur, kurze Wege in die Innenstadt sowie eine hohe Wohnraumnachfrage aus.

Unser Besichtigungsvideo vermittelt einen realistischen Eindruck der Immobilie und der Raumaufteilung, schauen Sie es sich in aller Ruhe an:

youtu.be/ypIZSciwrFA

Dank der stabilen Vermietungssituation, der gefragten Lage und des soliden Gebäudezustands eignet sich das Objekt ideal als langfristige Bestandsimmobilie mit Entwicklungspotenzial.

Ausstattung

Die Ausstattung ist als funktional einzuordnen. In allen Wohneinheiten sind Küchen vorhanden, die im Zuge der Vermietung integriert wurden und den Wohnwert zusätzlich erhöhen.

Die Wohnungen verfügen über eine zweckmäßige und gut nutzbare Grundrisstruktur mit einer einfachen Innenausstattung. Die Beheizung erfolgt über Gas-Etagenheizungen, wodurch eine separate Verbrauchserfassung je Wohneinheit möglich ist.

Insgesamt handelt es sich um eine solide, vermietbare Bestandsimmobilie mit normalem Ausstattungsniveau, die insbesondere durch ihre gute Vermietbarkeit und den gepflegten Zustand überzeugt. Der wesentliche Punkt ist derzeit eine Mietrendite über 7%.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Stuttgart-Ost bietet eine hohe Lebensqualität durch:

- sehr gute Anbindung an den ÖPNV, Haltestelle: Wunnensteinstraße (U-Bahn, Buslinien, Stadtbahn)
- kurze Wege in die Innenstadt Stuttgart (ca. 5–10 Minuten)
- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Bäcker, Gastronomie und Nahversorgung) Fußläufig
- gewachsene Wohnstrukturen mit stabiler Mieterschaft

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	145,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

