

Exposé

Dachgeschosswohnung in Stuttgart

Kernsanierte 3Zi-Wohnung in beliebter Gablenberg, Stuttgart-Ost, min. 6%-Rendite durch WG-Vermietung



Objekt-Nr. OM-471048

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:
Mona Afkari

Gablenberger Hauptstr. 34b
70186 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1912	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	53,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	180 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Kapitalanlage – Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit über 6 % Rendite in beliebter Lage von Stuttgart-Gablenberg.

Zum Verkauf steht eine kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung in gefragter Wohnlage von Stuttgart-Gablenberg (Stuttgart-Ost). Die Wohnung ist derzeit erfolgreich als hochwertige ausgestattete WG vermietet und bietet Kapitalanlegern vom ersten Tag an attraktive Mieteinnahmen, Warmmiete: ca. 1.800€/Monat, Kaltmiete: ca. 1.450€/Monat. Mit einer Bruttorendite von über 6 % stellt diese Immobilie eine interessante Investitionsmöglichkeit dar.

Der durchdachte Grundriss mit drei separat nutzbaren Zimmern eignet sich ideal für die WG-Vermietung. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in Stuttgart sowie die hervorragende Vermietbarkeit in der Lage (Nähe zum Hbf, Stadtmitte, Uni, Großkonzerne wie Mercedes Benz, etc.), machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Ausstattung

Die Wohnung ist im Jahr 2021 kernsaniert worden. Hochwertige Küche und Einrichtungen zur WG-Vermietung machen das Angebot rund. Diese können nach Absprache übernommen werden.

Das komplette Dach und die Fassaden werden in den nächsten 3-4 Monaten saniert, inkl. neue Dämmung und Dach-Eindeckung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Lage in Gablenberg, einem der beliebtesten Stadtteile im Stuttgarter Osten, überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – der Stuttgarter Hauptbahnhof sowie die Innenstadt sind in wenigen Minuten bequem mit Bus (Linie 40: Kurzstrecke/3x Stationen zum Hbf, Linie 42 direkt zur Stadtmitte) und Stadtbahn (S1, U4) erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und tragen zur hohen Wohnqualität bei, z. Bsp. Aldi direkt vor Haustür 2x REWEs & dm in 3-5min fußläufig.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	395,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Elek. Geräte (Bosch, Siemens)

Exposé - Galerie



Zimmer 2 (Wohnzimmer)



Zimmer 1 (Schlafzimmer)

Exposé - Galerie



Zimmer 3 (Kind-/Arbeitszimmer)



Bad/WC



Bad/WC

Exposé - Galerie



Bad/WC



Hauansicht

Exposé - Grundrisse

