

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Provisionsfrei: Möbliertes Apartment mit Loggia im Heusteigviertel



Objekt-Nr. OM-471734

Wohnung

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:
Isabell Aldinger

Immenhofer Straße 1
70180 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	renoviert
Etagen	6	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	37,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	49.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	174 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vollmöblierte und effizient geschnittene 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im begehrten Heusteigviertel in Stuttgart-Süd und ist aktuell zuverlässig vermietet. Mit einer monatlichen Kaltmiete von 830 € bietet sie sofortige Einnahmen und eignet sich damit ideal als unkomplizierte Kapitalanlage.

Gleichzeitig eröffnet die attraktive Lage, die durchdachte Raumaufteilung und die vorhandene Loggia auch perspektivisch interessante Möglichkeiten zur späteren Eigennutzung.

Ein besonderes Highlight ist das der Wohnung zugeordnete Sondernutzungsrecht an einer großzügigen, ebenerdigen Tandem-Garage. Diese ist aktuell separat vermietet und generiert zusätzliche Mieteinnahmen von 220 € monatlich.

Die Wohnung ist mit dem Sondernutzungsrecht an der Garage verbunden, weshalb diese im Rahmen des Verkaufs für zzgl. 49.000 € mit erworben wird. Dadurch bietet sich eine seltene Kombination aus Eigennutzungsperspektive und zusätzlichem Investmentpotenzial.

Von den 174 € pro Monat Hausgeld sind 42 € nicht umlagefähig.

Ausstattung

Vollmöbliert, u.a.

Wohnbereich: Laminatboden, Bett (2025), Schreibtisch (2025), Lampen, Esstisch und ausziehbarer Schlafcouch.

Küche: Einbauküche (2013) mit schwarzem Fliesenboden, Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank, Bosch-Waschmaschine und Dunstabzugshaube.

Außenbereich: Überdachte Loggia mit 2 Sesseln

Zusatz: abgeschlossenes Kellerabteil vorhanden.

Sanierungshistorie des Gebäudes

Erneuerung Dach (2008), Fassade inkl. Balkone gestrichen (2008), Erneuerung der Elektrosteigleitung (2011), Renovierung Treppenhaus inkl. Erneuerung Lichtschalter und Klingelanlage (2015)

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche

Lage

Zentrale Lage: Mitten im angesagten Stuttgarter Süden im Heusteigviertel

Anbindung: ca. 100 m zur Stadtbahnhaltestelle Österreichischer Platz

Einkaufen: ca. 200 m zum "Gerber-Einkaufszentrum"; sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten fußläufig erreichbar

Freizeit: Viele Bars und Restaurants in unmittelbarer Nähe wie z.B. die Espresso Bar Herberts, das Café Zimt & Zucker und das schwäbische Restaurant „Das Lehen“, wenige Gehminuten zum Marienplatz und Königstraße

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Loggia

Exposé - Galerie



Zimmer Einrichtungsbeispiel



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Schlafnische



Essbereich

Exposé - Galerie



Schlafbereich mit neuem Bett



Küche mit neuem Ceranfeld

Exposé - Galerie



Flur



Bad Beispiel weiß streichen

Exposé - Galerie



Bad



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Hausfassade



Tandem Garage für 2 Fahrzeuge

Exposé - Galerie

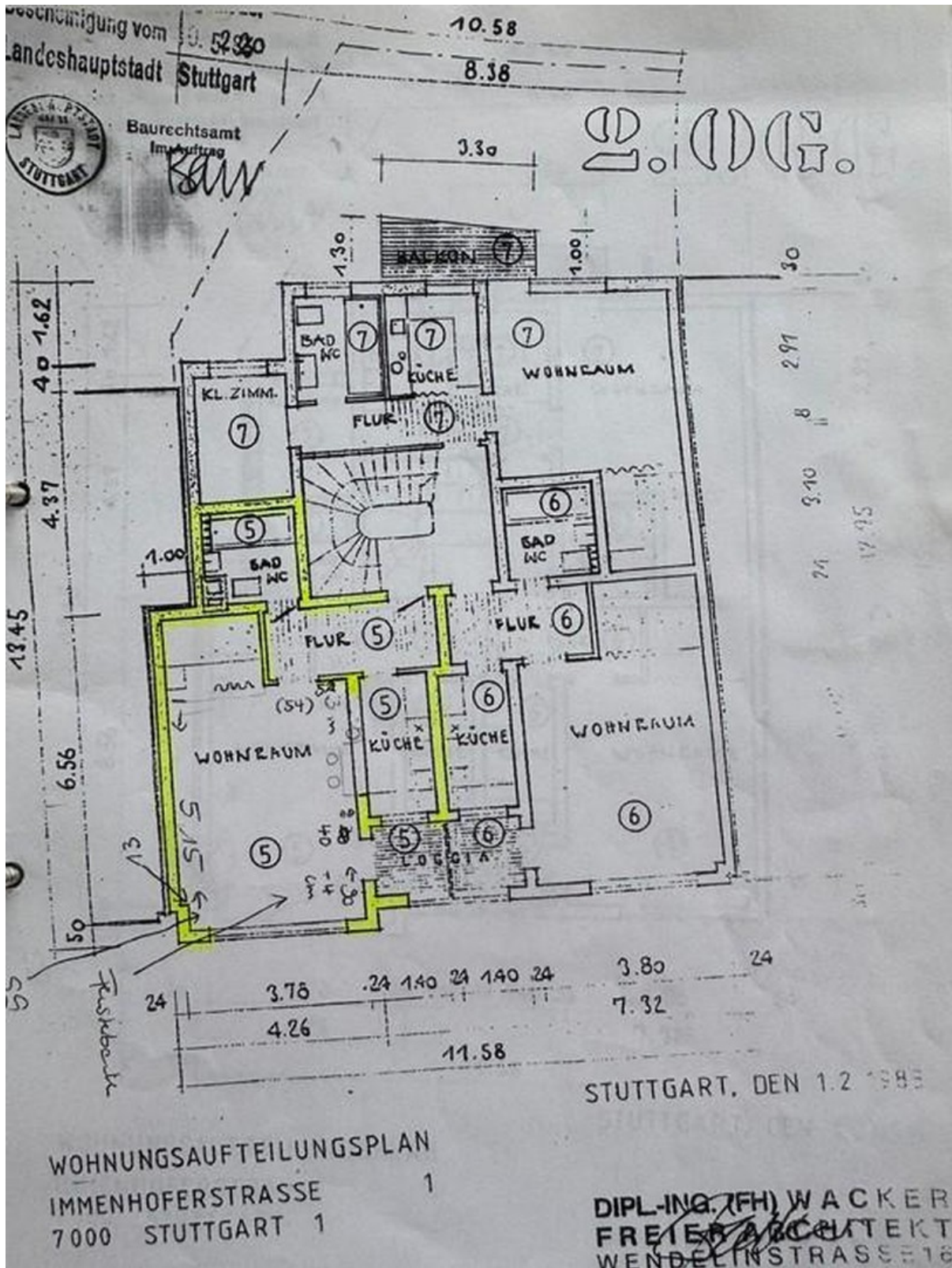


Tandem Garage für 2 Fahrzeuge



Elektrisches Garagentor

Exposé - Grundrisse



Grundriss