

Exposé

Wohnung in Stuttgart

8% Bruttorendite in Stuttgart! Vollvermietetes 5-Zimmer-WG-Investment mit Top-Cashflow



Objekt-Nr. OM-474526

Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
S. Riza

70372 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1909	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	88,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	263 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hochrentable, vollständig vermietete 5-Zimmer-Wohnung in Stuttgart-Bad Cannstatt, die perfekt als Wohngemeinschaft (WG) optimiert wurde. Jedes der 5 Zimmer sowie ein separates Kellerabteil sind einzeln vermietet und erwirtschaften ab Tag 1 einen hervorragenden, krisensicheren Cashflow.

Während klassische Eigentumswohnungen im Raum Stuttgart aktuell selten mehr als 3,5 % bis 4,5 % Rendite einbringen, sichern Sie sich mit diesem durchdachten WG-Konzept eine absolute Spitzenrendite.

Die harten Fakten:

- Kaufpreis: 329.000 € (provisionsfrei von privat)
- Ist-Mieteinnahmen (warm): 2.760,00 € / Monat (33.120,00 € p.a.)
- Reale Bewirtschaftungskosten (inkl. Hausgeld, WG-Strom, Internet, Reinigung): 566,14 € / Monat
- Bereinigte Nettokaltmiete: ca. 2.193,86 € / Monat (26.326,32 € p.a.)
- Bruttorendite: REALE 8,00 %

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und voll möblierten Zustand. Alle Verträge sind rechtssicher als Einzelmietverträge geschlossen (teilweise mit vertraglich fixierten Staffelmieten). Ein Zimmer wird langfristig und absolut zuverlässig bezahlt.

Wichtig für Sie als Investor: Die relevanten Leitungen und Sanitärobjekte in der Wohnung wurden kürzlich im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen durch Fachfirmen vollständig überprüft und überarbeitet. Alle Handwerkerrechnungen und Nachweise über die erfolgreiche Substanzprüfung liegen lückenlos vor – Sie übernehmen ein technisch geprüftes Objekt.

Werterhalt & Potenzial:

Durch die erstklassige Mikrolage im Stuttgarter Raum und die vorteilhafte WG-Aufteilung bietet die Immobilie ein stabiles Fundament für ein passives Einkommen. Alle Details zur Eigentümergemeinschaft (WEG), den Protokollen und der Instandhaltungsrücklage übergeben wir Ihnen gern nach einem ersten persönlichen Austausch.

Besichtigungen und Ablauf:

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, somit für Sie absolut provisionsfrei. Bitte reichen Sie bei Interesse eine kurze Vorstellung sowie einen vorläufigen Bonitäts-/ Finanzierungsnachweis ein, um die vollständigen Unterlagen (Mietverträge, bemaßte Grundrisse) vorab per E-Mail zu erhalten.

Verkauf von privat – Bitte absolut keine Makleranfragen!

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer gefragten und hervorragend angebundenen Wohnlage von Stuttgart-Bad Cannstatt. Dieser geschichtsträchtige und lebendige Stadtbezirk zeichnet sich durch seine perfekte Kombination aus urbanem Leben, wirtschaftlicher Stärke und exzellenter Infrastruktur aus.

Maximale Attraktivität für WG-Vermietung:

Die Mikrolage ist wie geschaffen für das erfolgreiche Wohngemeinschafts-Konzept. In der nahen Umgebung befinden sich wichtige Bildungs- und Forschungseinrichtungen, was eine konstant hohe Nachfrage durch Studenten, junge Berufstätige und Projektmitarbeiter garantiert. Auch namhafte Stuttgarter Großunternehmen und Arbeitgeber sind von hier aus in kürzester Zeit erreichbar.

Hervorragende Infrastruktur & ÖPNV:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als erstklassig zu bezeichnen. Stadtbahn- und Bushaltestellen sowie der Bahnhof Bad Cannstatt sind fußläufig schnell erreichbar und bieten eine direkte, minutenschnelle Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt sowie zu den Hauptcampus-Standorten der Universitäten.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte) sowie vielfältige Gastronomieangebote befinden sich in unmittelbarer, bequemer Gehdistanz. Zudem bieten die nahegelegenen Parkanlagen und das Neckarufer einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Hinweis zur Privatsphäre:

Um die Privatsphäre der aktuellen Mieter zu schützen, wird die exakte Adresse erst nach einer erfolgreichen Erstkontaktaufnahme bekannt gegeben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	261,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Küche 2

Exposé - Galerie



Küche 3



Küche 4

Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3



Toilette 1

Exposé - Galerie



Toilette 2



Dusche 1

Exposé - Galerie



Dusche 2

Exposé - Grundrisse

