

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Exklusiv sanierte und möblierte Wohnung als Kapitalanlage in top Lage



Objekt-Nr. OM-293392

Wohnung

Verkauf: **339.000 €**

70184 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	170 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr sorgenfreier Einstieg in die möblierte Vermietung oder ihr neues Apartment in zentraler Halbhöhenlage von Stuttgart.

Die Wohnung ist seit 2021 inklusive Möblierung vermietet. Kalkulation siehe "Sonstiges". Die Vermietung kann übernommen oder bei Eigennutzungsabsicht beendet werden.

Die komplette Ausstattung der Wohnung kann übernommen werden, sodass einer möblierten Vermietung oder Selbstnutzung ab dem ersten Tag nichts entgegen steht und sich steuerliche Vorteile generieren lassen.

Zur Wohnung gehören zwei abschließbare Kellerräume (1. UG und 2. UG) sowie eine nummerierte Abstellfläche auf dem Dachboden. Garagen am Haus (separates Grundbuch) können immer wieder erworben oder angemietet werden. Das Haus mit 29 Parteien befindet sich auf einem großem Grundstück mit Hang/Garten (siehe Aussicht SZ). Die Rücklagensituation ist ausgezeichnet, es gibt keinen Renovierungsstau am Gebäude oder in der Wohnung. Dach, Fassade und Treppenhaus wurden in den letzten 10 Jahren saniert, es gibt einen Hausmeisterservice und gut funktionierende Verwaltung.

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung ist insgesamt sehr hoch- und neuwertig. Es ist durchgängig Parkettfußboden (Landhausdielen Thermoeiche) verlegt. Die Arbeitsplatte in der Küche sowie Fensterbänke und Ablagen sind aus schwarzem Granit. Die Wände sind glatt verputzt und wurden in 2021 neu gestrichen (weiß und grau). Im Wohnzimmer, Schlafzimmer und in der Küche sind elektrische Rolläden verbaut, die genauso wie das Licht über moderne SPS-Taster oder das Smartphone bedient werden können. Es ist ein Smart Home System von Comexio verbaut. Alle Strom-, Gas-, Wasser-, und Netzwerkleitungen wurden 2014 erneuert, eine neue Gas Etagenheizung (Vaillant) sowie Design Wandheizkörper (Kermi) wurden eingebaut.

Die Wohnung ist zusätzlich mit einer neuen Daikin Split-Klimaanlage (Einbau 2021) ausgestattet über die effizient gekühlt und geheizt werden kann, sowie puristischen Warmwasser-Wandheizkörpern und Fußbodenheizung in der Küche. Die Fenster bieten Schallschutzverglasung.

Der Wohn- und Essbereich mit offener Küche ist mit einem Ledersofa, Couchtisch, einer Wohnwand mit Smart-TV, und einem Esstisch mit vier Stühlen eingerichtet. Die Möbel sind hochwertig in punkto Materialien sowie Design (Massivholz, Hülsta, Leder, ...).

Im Schlafzimmer befinden sich ein Boxspringbett (160x200), ein geräumiger Kleiderschrank sowie eine Vitrine und Kleiderhalter.

Die zum Wohnraum offene, moderne Einbauküche mit 80cm Induktionskochfeld, großem Kühlschrank mit Gefrierkombi, Geschirrspüler, Backofen und Wäschetrockner (alles Markengeräte) ist voll ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.

Das Badezimmer mit Tageslicht verfügt über eine begehbare bodengleiche Dusche, einen Einbauschränk für Technik und Stauraum, Handtuchheizkörper sowie mehrere Ablagen, Waschbecken, großem Wandspiegel und WC. Zwei Spiegelschränke im Flur bieten zusätzlichen Stauraum.

Zusätzlich ist die Wohnung auf Hotel Niveau mit Handtüchern, Bettwäsche, Geschirr, Besteck, Kaffeemaschine, Toaster, Staubsauger und sonstigen Gegenständen des täglichen Bedarfs ausgestattet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Aktueller Mietzins: 1.790€/Monat (warm); 1.470€/Monat (kalt)

Jahresnettokaltmiete: 17.540€

Kaufpreisfaktor: 19,2

Jährliche Rendite: 5,3% (vor Steuern)

Lage

Das Einkaufszentrum "Gerber" mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, die Innenstadt sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs und die U-Bahn sind bequem zu Fuß erreichbar, d.h. 3 Gehminuten zur U-Bahn U5, U6, U7, U12 - Haltestelle Bopser, 8 Fahrminuten zum HBF, 20 Fahrminuten zum Flughafen Stuttgart

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	200,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Moderne Gira SPS taster

Exposé - Galerie



Blick in die Küche



Küche mit Granitarbeitsplatte

Exposé - Galerie



Detailansicht Küche, GS



Blick in den Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich und Durchgang Flur



WZ

Exposé - Galerie



Blick ins SZ



SZ Ausblick

Exposé - Galerie



SZ



SZ Ausblick

Exposé - Galerie



Blick aus SZ in Flur



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Bad mit ebenerdiger Dusche



Bad

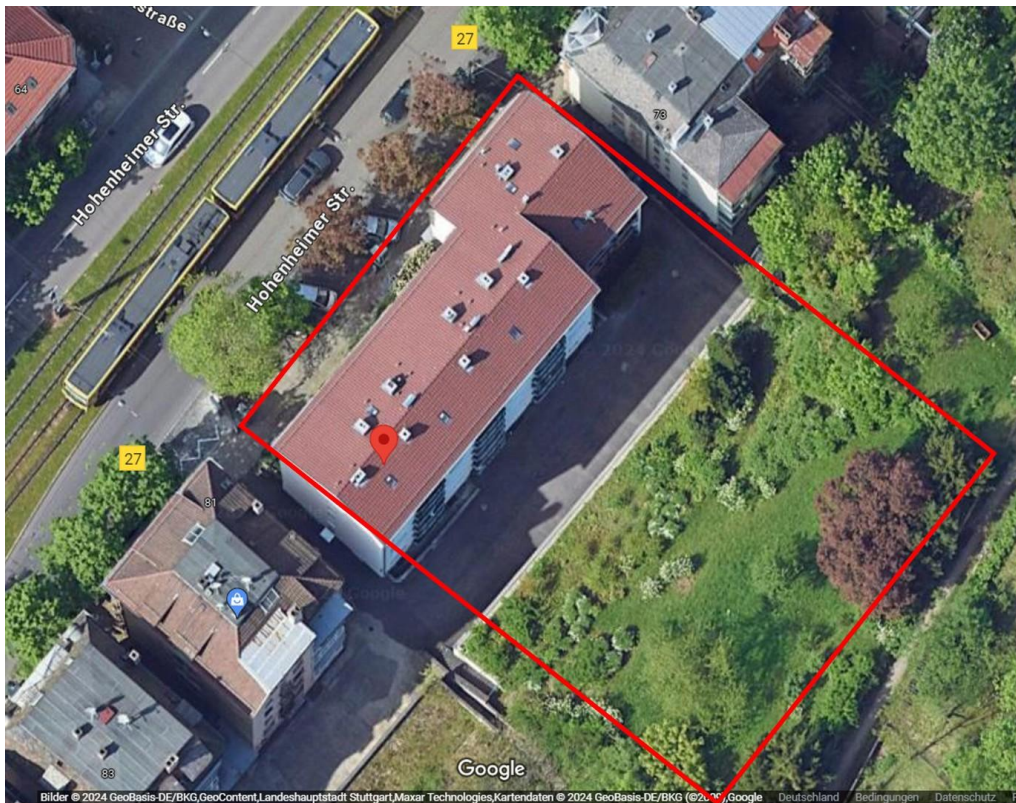
Exposé - Galerie



Einbauschränk Bad mit Therme



Keller 1. UG



Vogelperspektive Gebäude