



PRIVATVERKAUF · PROVISIONSFREI

WG-Haus in Stuttgart-Wangen

Zehn vermietete Zimmer auf drei Etagen · Riedlinger Straße 6, 70327 Stuttgart

KAUFPREIS

919.000 €

OHNE MAKLER · SIE SPAREN

43.744 €

215 m²
WOHNFLÄCHE

10
ZIMMER

100 %
VERMIETET

47.880 €
JAHRESMIETE

5,21 %
RENDITE

19,2
FAKTOR

Verkauf von privat · Baujahr 1929 · Energieausweis in Bearbeitung

Ein Haus, das seit Jahren zuverlässig trägt

215 m²

WOHNFLÄCHE

10

VERMIETETE ZIMMER

1929

BAUJAHR

3.990 €

NETTOKALTMIETE MONATLICH

5,21 %

BRUTTORENDITE

19,2

KAUFPREISFAKTOR

An der Riedlinger Straße 6 in Stuttgart-Wangen steht ein Wohnhaus aus dem Jahr 1929, das über die Jahrzehnte immer wieder modernisiert wurde. Auf drei Etagen und 215 Quadratmetern Wohnfläche verteilen sich heute zehn möblierte Zimmer, die alle vermietet sind.

Gekauft wurde das Haus als Dreifamilienhaus, geführt wird es heute als Wohngemeinschaft. Auf jeder Etage lebt eine WG, jede Person hat ihr eigenes Zimmer, Küche und Bad werden innerhalb der Etage geteilt. Die Miete ist jeweils eine Inklusivmiete, komplett warm.

Dieses Konzept holt aus derselben Fläche deutlich mehr heraus als eine gewöhnliche Etagenvermietung: 3.990 Euro Nettokaltmiete im Monat entsprechen 18,56 Euro je Quadratmeter, ein Wert, den das Haus als klassisches Dreifamilienhaus nicht erreichen würde.

Sie übernehmen damit kein Projekt, sondern einen laufenden Betrieb, voll belegt und eingerichtet, mit Waschraum, Gemeinschaftskeller und Garten. Da wir ohne Makler verkaufen, entfällt zudem die Käuferprovision von 43.744 Euro.



Zehn Zimmer, drei Etagen, ein Konzept

Jede der drei Etagen bildet eine eigene Wohngemeinschaft mit eigener Küche und eigenem Bad. Die Bewohner mieten jeweils ihr Zimmer, die Miete ist eine Inklusivmiete und deckt sämtliche Nebenkosten ab. Böden aus Parkett und Dielen ziehen sich durch alle Wohnungen und sind in gutem Zustand.

Die drei Etagen

Erdgeschoss

ca. 60 m² · 3 Zimmer

Drei Schlafzimmer, Küche, Tageslichtbad mit Duschwanne

Obergeschoss

ca. 76 m² · 4 Zimmer

Vier Schlafzimmer, Küche, Tageslichtbad mit Duschwanne

Dachgeschoss

ca. 79 m² · 3 Zimmer

Drei Schlafzimmer, davon eines als Maisonette über zwei Ebenen, Küche, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, separates WC, Abstellraum auf der Etage, Zugang zum ausgebauten Dachboden

Was alle Bewohner gemeinsam nutzen

- **Garten hinter dem Haus** mit Terrasse, von allen Bewohnern als Grillfläche genutzt.
- **Wasch- und Trockenraum** mit zwei Waschmaschinen, die vom Eigentümer gestellt und über einen Münzautomaten abgerechnet werden. Getrocknet wird im selben Raum.
- **Ein gemeinsamer Kellerraum**, in dem die Bewohner ihre Privatsachen abstellen.
- **Großer Gewölbekeller**, ausgebaut und renoviert. Er wird derzeit nicht genutzt und steht einem Käufer frei zur Verfügung.
- **Parken:** keine eigenen Stellplätze am Haus, rund um das Gebäude sind frei zugängliche Parkplätze vorhanden.

Das Haus von innen



Zimmer mit Blick zur Straße



Zimmer, hell und ruhig gelegen



Zimmer im Dachgeschoss



Möbliertes Zimmer



Ausgebauter Dachboden



Treppe zum Dachgeschoss

Küchen, Bäder und Gemeinschaftsflächen



Küche mit Fenster



Küche, in Benutzung



Tageslichtbad mit Wanne und Dusche



Bad im Dachgeschoss



Hof



Gartenseite mit Terrasse

Was das Haus einbringt

Die zehn Zimmer, alle vermietet

Zimmer 1	460 €	Zimmer 6	460 €
Zimmer 2	480 €	Zimmer 7	430 €
Zimmer 3	450 €	Zimmer 8	600 €
Zimmer 4	350 €	Zimmer 9	480 €
Zimmer 5	480 €	Zimmer 10	420 €

Mieteinnahmen monatlich, warm	4.610 €
abzüglich Nebenkosten	620 €
Nettokaltmiete monatlich	3.990 €
Nettokaltmiete jährlich	47.880 €

BEI EINEM KAUFPREIS VON 919.000 EURO

5,21 %

BRUTTORENDITE

19,2

KAUFPREISFAKTOR

4.274 €

JE M² WOHNFLÄCHE

Alle zehn Zimmer sind zum jetzigen Zeitpunkt vermietet, der Verkauf erfolgt mit den bestehenden Mietverhältnissen. Da kein Makler eingeschaltet ist, entfällt die Käuferprovision vollständig. Es bleiben die Grunderwerbsteuer von 5,0 Prozent sowie Notar- und Grundbuchkosten von rund 1,5 Prozent.

Gepflegt und laufend instand gehalten

Das bringt das Haus mit

- Kunststofffenster, vor rund 15 Jahren erneuert
- Gedämmte Fassade, vor rund 15 Jahren ausgeführt
- Gas-Zentralheizung, vor rund 15 Jahren erneuert
- Parkett- und Dielenböden in allen Wohnungen
- Ausgebauter Dachboden
- Tageslichtbad auf jeder Etage
- Gewölbekeller, ausgebaut und renoviert
- Wasch- und Trockenraum mit zwei Waschmaschinen



Stuttgart-Wangen, direkt am Neckar

Wangen liegt eben und langgestreckt am Neckar, zwischen Hedelfingen, Bad Cannstatt und Untertürkheim. Der Stadtteil hat eine gewachsene Ortsmitte mit kleinen Restaurants und Geschäften, dazu einen regelmäßigen Wochenmarkt. Alles für den täglichen Bedarf ist zu Fuß erreichbar.

Für Familien sind Gymnasium und Realschule fußläufig erreichbar, Kindergärten liegen in der Nähe. Vereine und Organisationen sorgen für ein breites kulturelles und sportliches Angebot.

Verkehrlich ist Wangen gut angebunden: Die B 10 in Richtung Ulm und Karlsruhe liegt direkt vor der Tür, die Stuttgarter Innenstadt ist in etwa 15 Minuten erreichbar. Die U-Bahnlinien 4, 9 und 13 halten an mehreren Stationen im Stadtteil, die nächste Haltestelle ist nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt.

Gerade diese Anbindung macht das Haus für die WG-Vermietung interessant: Wer in Stuttgart arbeitet oder studiert, ist von hier aus schnell überall.

In der Umgebung

Stuttgarter Innenstadt	ca. 15 Min.	Bundesstraße B 10	direkt angebunden
U-Bahn-Haltestelle	wenige Gehminuten	Gymnasium und Realschule	fußläufig
U-Bahnlinien	4, 9 und 13	Einkauf und Wochenmarkt	in der Ortsmitte



Die Aufteilung der drei Etagen



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Die Grundrisse zeigen eine Mustermöblierung und sind nicht maßstabsgetreu. Sie dienen der Orientierung über den Schnitt der Etagen. Die tatsächliche Möblierung weicht ab, da die Zimmer als WG-Zimmer eingerichtet sind.

Warum wir verkaufen

„Wir geben dieses Haus schweren Herzens ab. Wir kennen es seit Jahren und wissen, was es wert ist. Seit unserem Umzug ins Allgäu liegen unsere Schwerpunkte jedoch woanders, deshalb trennen wir uns davon. Das Haus ist voll vermietet und eingespielt. Betreut wird es von einem Hausverwalter vor Ort, der das Objekt seit Jahren kennt und die Verwaltung gern weiterführt. Sie können das Haus also auch aus der Ferne übernehmen.“

IHR ANSPRECHPARTNER

Markus Kolb

Lindauer Straße 5, 87534 Oberstaufen

Telefon +49 171 7741053

E-Mail kolbmarkus69@gmail.com

Rufen Sie an oder schreiben Sie, wir vereinbaren gern einen Besichtigungstermin.

Energieausweis

Der Energieausweis für das Objekt ist derzeit in Bearbeitung. Er wird Ihnen spätestens zum Besichtigungstermin vorgelegt. Die gesetzlichen Pflichtangaben reichen wir nach, sobald der Ausweis vorliegt.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen der Eigentümer und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Maßgeblich ist allein der notarielle Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist für den persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt.