

# Solides Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Stuttgart-Bad Cannstatt

70372 Stuttgart, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 10523



Wohnfläche ca.: **376,31 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **15** - Kaufpreis: **1.190.000 EUR**



# Solides Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Stuttgart-Bad Cannstatt

Objekt ID	10523
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	70372 Stuttgart
Lage	Wohngebiet
Etagen im Haus	5
Wohnfläche ca.	376,31 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	183 m <sup>2</sup>
Zimmer	15
Schlafzimmer	10
Badezimmer	5
Balkone	4
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1905
Status	vermietet
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Balkon, Dusche, Keller
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	4,76% inkl. 19% MwSt. 4,76% Käufer-Provision inkl. 19% MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages (§ 652 BGB)
Mieteinnahmen (Ist)	42.900,00 EUR
Kaufpreis	1.190.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Mehrfamilienhaus bietet eine einzigartige Gelegenheit für Investoren und zukünftige Bewohner. Das im Jahr 1905 erbaute Gebäude strahlt den Charme vergangener Zeiten aus und vereint Tradition mit modernem Entwicklungspotenzial. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 183 m<sup>2</sup> erstreckt sich eine Gebäudenutzfläche von ca. 587 m<sup>2</sup> und ca. 376 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Raum für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 5 Parteien, von denen bereits 2 Wohnungen modernisiert wurden. Eine weitere Einheit wurde teilweise modernisiert, während 2 Wohnungen noch umgestaltet werden können. Diese Vielfalt an Zuständen eröffnet interessante Möglichkeiten für die individuelle Entwicklung und Wertsteigerung des Objekts. Aktuell haben Mieterhöhungen stattgefunden und ab dem 01.10.2023 generiert das Haus Mieteinnahmen von 3.575 € pro Monat bzw. 42.900 € p.a. (Kaltmiete, Stand 2022), ergänzt durch eine monatliche Vorauszahlung von 1.000 € für Nebenkosten im Jahr 2023.

Weiter wurde die Gas-Zentralheizung hier im Januar nochmals getauscht und auf neuesten Stand gebracht.

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine einzigartige Chance für Investoren, die nach einem vielseitigen Immobilienobjekt suchen. Der Mix aus historischem Flair, modernem Potenzial und erstklassiger Lage macht diese Immobilie zu einer lohnenden Investitionsmöglichkeit.

Für ausführliche Informationen, Besichtigungstermine und persönliche Beratung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, um alle Details zu besprechen und den Weg zu Ihrem nächsten Immobilienprojekt zu beginnen.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben in diesem Exposé unverbindlich sind und lediglich zu Informationszwecken dienen.

## Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus ist mit einer neuen Gas-Brennwert-Zentralheizung aus dem Jahr 2024 ausgestattet, die für effiziente Wärme sorgt.

Eine neue Dacheindeckung im Jahr 2020 stellt die Substanz des Gebäudes sicher. Laufende Modernisierungen und Aktualisierungen, einschließlich der aktuellen Umstellung auf Funkablesung der Verbrauchszähler, tragen zur langfristigen Effizienz bei.

Kurzer Überblick über die Details:

- Baujahr 1905 rechtsbündig angebautes Gebäude
- 4 Vollgeschosse + Dachgeschoss
- unterkellert
- gepflegtes Gebäude, oberste Geschossdecke gedämmt
- neue Dacheindeckung 2020
- Dachgeschoss voll ausgebaut und teils genehmigt
- Bühnenboden gedämmt
- Heizung NEU von Viessmann im Januar 2024

## Sonstiges



## UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Sie sind Eigentümer und möchten erfahren, was Ihre Immobilie in der aktuellen Marktlage wert ist? Mit wenigen Klicks über <https://www.immo-team.de/verkauf/wertermittlung/> erhalten Sie ein kostenfreies Erstgutachten mit wertvollen Ratgebern zum Downloaden.

Nähere Infos erfahren Sie auch gerne telefonisch unter 0711 128 951 0.

Sonstiges:

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Immo-Team GmbH & Co.KG nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma Immo-Team GmbH & Co. KG, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit dieser Firma zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages die ortsübliche Provision/Maklercourtage wie im Exposé angegeben an die Immo-Team GmbH & Co.KG gegen Rechnung zu zahlen.

### WIDERUFSBELEHRUNG für Verbraucher:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. nachdem wir Ihre Anfrage per Mail erhalten haben.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns der Firma Immo-Team GmbH & Co. KG; Gerokstr. 8 in 70188 Stuttgart Tel: 0711 128 951 0, Fax: 0711 128 951 50, [info@immo-team.de](mailto:info@immo-team.de)) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	25.05.2023
Gültig bis	23.05.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1905
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	223,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	G



## Lage

Die Wörishofener Straße vereint gekonnt die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens mit dem Charme einer ruhigen und angenehmen Umgebung. Die optimale Verkehrsanbindung, das breite Spektrum an Dienstleistungen sowie die Nähe zu Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten machen diese Lage zu einer begehrten Wohnadresse.





Vogelperspektive



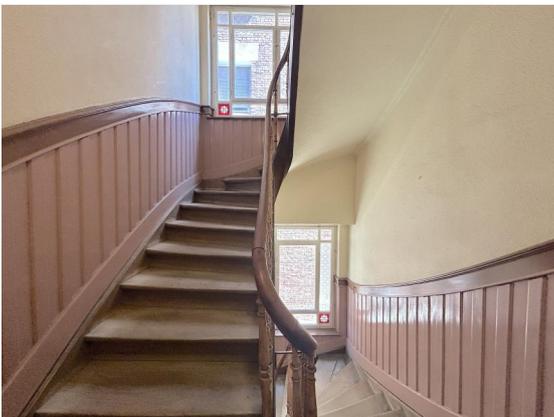
Gebäudeansicht



Straßenverlauf



Eingangsbereich zum Hof



Gepflegtes Haus



Treppenhaus





Traditionelles Mehrfamilienhaus



Strassenansicht



Straßenansicht mit Verlauf

