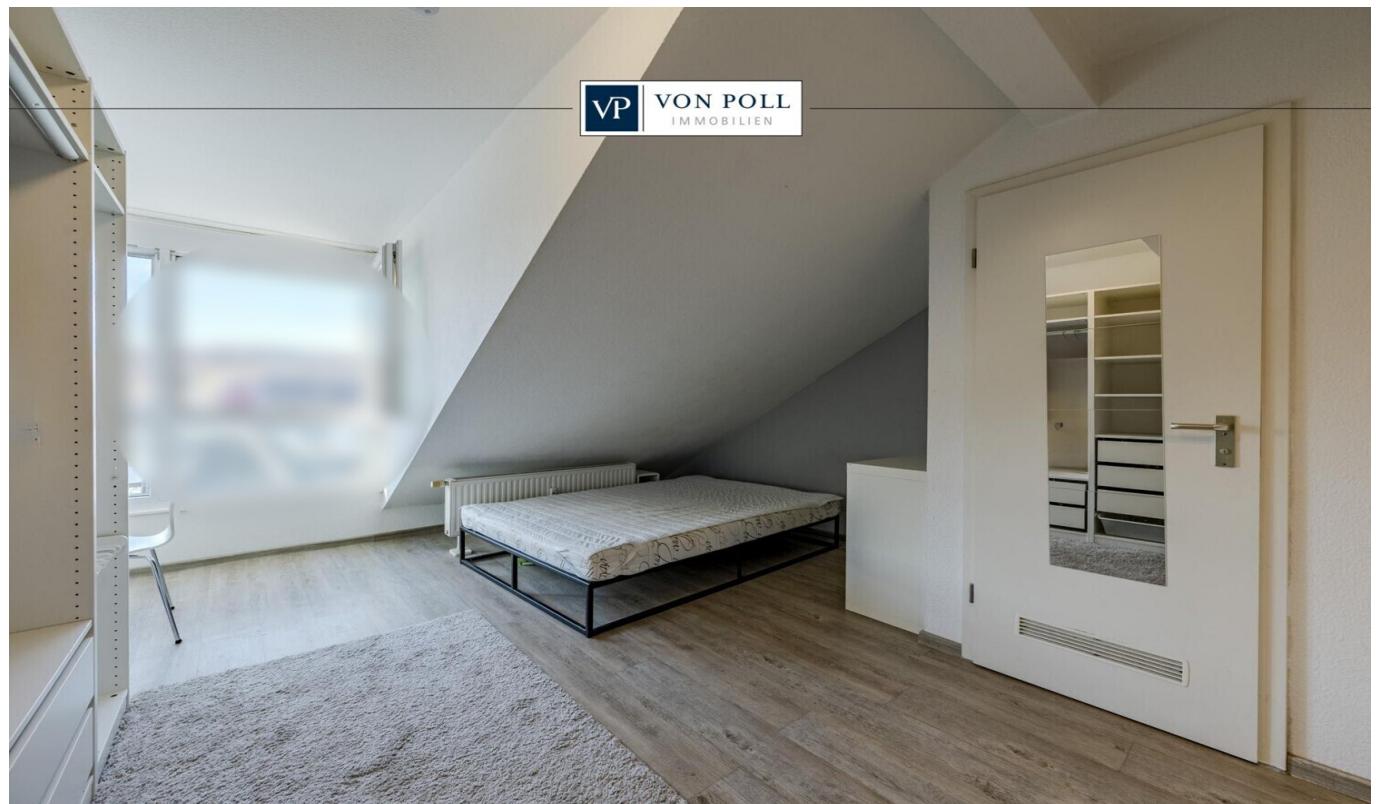


Stuttgart – Mitte

Kapitalanlage mit hohem Cashflow und strukturellem Wertzuwachs.

Objektnummer: 25081043_A



KAUFPREIS: 534.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25081043_A - 70173 Stuttgart – Mitte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25081043_A - 70173 Stuttgart – Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	25081043_A	Kaufpreis	534.000 EUR
Wohnfläche	ca. 103 m ²	Wohnung	Dachgeschoss
Etage	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2006
Schlafzimmer	4	Vermietbare Fläche	ca. 103 m ²
Badezimmer	4	Ausstattung	Einbauküche
Baujahr	1953		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 25081043_A - 70173 Stuttgart – Mitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	132.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	13.08.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 25081043_A - 70173 Stuttgart – Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 25081043_A - 70173 Stuttgart – Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 25081043_A - 70173 Stuttgart – Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 25081043_A - 70173 Stuttgart – Mitte

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

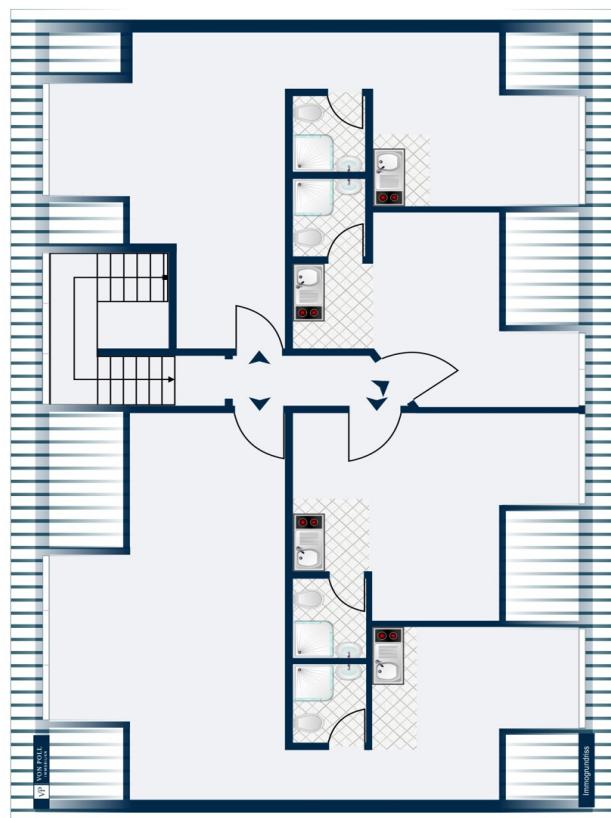
Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | stuttgart@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/stuttgart

Objektnummer: 25081043_A - 70173 Stuttgart – Mitte

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25081043_A - 70173 Stuttgart – Mitte

Ein erster Eindruck

Die Immobilie liegt unmittelbar gegenüber einem der größten Infrastrukturvorhaben in der Geschichte Baden-Württembergs und profitiert damit direkt von einer nachhaltigen städtebaulichen Aufwertung.

Die Dachgeschossfläche wurde im Jahr 2006 bestmöglich und wirtschaftlich sinnvoll ausgebaut und effizient in vier vollständig abgeschlossene und eigenständig nutzbare 1-Zimmer-Wohnungen aufgeteilt.

Jede Einheit verfügt über eine eigene Küche sowie ein separates Bad mit WC und ist somit separat vermietbar. Alle Wohnungen sind vollständig vermietet.

Aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach kleinteiligem Wohnraum in dieser Lage ist eine Neuvermietung jederzeit kurzfristig möglich, wodurch Leerstandsrisiken dauerhaft minimiert werden.

Stuttgart Mitte zählt zu den gefragtesten und zugleich entwicklungsstärksten Innenstadtlagen.

Neue Verkehrsentwicklungskonzepte, optimierte Mobilitätsanbindungen sowie der Ausbau großzügiger Park- und Grünflächen werden die Mikrolage in Zukunft weiter aufwerten und zusätzlich beruhigen. Wasserspiele, Cafés und Restaurants schaffen ein lebendiges, urbanes Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität.

Schallschutzfenster sorgen bereits heute für ein ruhiges Wohnumfeld. Die geplanten verkehrlichen Neustrukturierungen werden diesen Effekt langfristig weiter verstärken.

Ergänzt wird das Angebot durch zwei zugeordnete Stellplätze, ein seltener und werthaltiger Vorteil in dieser zentralen Lage.

Die jährliche Nettokaltmiete beläuft sich auf 27.459 Euro. und bietet eine solide, gut kalkulierbare Einnahmebasis.

Zwei der bestehenden Mietverhältnisse werden derzeit angepasst, wodurch sich die jährliche Nettokaltmiete in den nächsten Monaten auf rund 28.179 Euro erhöht.

Die Aufteilung in mehrere Wohneinheiten ermöglicht eine breite Risikostreuung und eröffnet zusätzliche Ertragsperspektiven. Insgesamt vereint dieses Objekt zentrale Lagequalität, nachhaltige Vermietbarkeit und infrastrukturelle Zukunftssicherheit und stellt

damit eine äußerst überzeugende Kapitalanlage dar.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25081043_A - 70173 Stuttgart – Mitte

Ausstattung und Details

- 2 Stellplätze
- 4 eigenständige Einheiten
- 1 Kellerraum

Objektnummer: 25081043_A - 70173 Stuttgart – Mitte

Alles zum Standort

Unmittelbar gegenüber liegt der Hauptbahnhof Stuttgart als Zentrum des Großprojekts Stuttgart 21, einem der bedeutendsten Infrastruktur- und Stadtentwicklungsprojekte in der Geschichte Baden-Württembergs.

Der Standort bleibt auch künftig einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte und wird durch Stuttgart 21 funktional und infrastrukturell deutlich aufgewertet.

Fern-, Regional- und S-Bahn-Verkehr werden effizienter gebündelt, Umsteigezeiten verkürzt und die Anbindung an nationale wie internationale Verkehrsachsen weiter verbessert.

Diese Optimierung stärkt die Erreichbarkeit nachhaltig und erhöht die Attraktivität des Standorts für Wohnen, Arbeiten und Investieren.

Parallel zur verkehrlichen Aufwertung entsteht oberirdisch ein neues, hochwertiges Stadtquartier.

Großzügige, parkähnliche Grünflächen, neu geschaffene Plätze, Wasserspiele sowie ein vielfältiges Angebot an Cafés und Restaurants verwandeln das Umfeld in einen lebendigen urbanen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität.

Der Verkehrsknotenpunkt entwickelt sich damit zu einer multifunktionalen Innenstadtadresse, die Mobilität und Lebensqualität in idealer Weise verbindet. Neue Verkehrsentwicklungskonzepte und moderne Mobilitätslösungen sorgen für eine bessere Verkehrsführung und eine gleichzeitige Entlastung des unmittelbaren Wohnumfelds.

Schall- und Emissionsbelastungen werden durch bauliche und konzeptionelle Maßnahmen langfristig reduziert, während die Leistungsfähigkeit des Standorts weiter steigt.

Die zentrale Innenstadtlage bietet eine exzellente Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinischer Versorgung, Bildungseinrichtungen und kulturellen Angeboten.

Die Kombination aus hochleistungsfähigem Verkehrsknotenpunkt, städtebaulicher Aufwertung und begrenztem Wohnraumangebot macht diese Lage besonders wertstabil und eröffnet langfristig ein überdurchschnittliches Wertsteigerungspotenzial.

Objektnummer: 25081043_A - 70173 Stuttgart – Mitte

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 132.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25081043_A - 70173 Stuttgart – Mitte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

E-Mail: stuttgart@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com