

Stuttgart / Rohracker – Rohracker

Gut vermietete Maisonette-Wohnung mit schöner Weitsicht in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: BT454



www.von-poll.com

???? ??????: 328.000 EUR • ??????????: ca. 65 m² • ??????????: 2.5

???????? ??????????: BT454 - 70329 Stuttgart / Rohracker – Rohracker

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ?????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: BT454 - 70329 Stuttgart / Rohracker – Rohracker

?? ??? ??????

???????? ??????????	BT454	????? ???????	328.000 EUR
????????????	ca. 65 m ²	????????????	??????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	2.5		
?????????????? ??? ????????????	1	?????????? ??????????????	????????
????????????	1	????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	1994	??????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: BT454 - 70329 Stuttgart / Rohracker – Rohracker

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	B
????????????		?????????????	
????? ????????????	OEL	?????????	68.40 kWh/m ² a
??????????????	07.10.2028	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???			
????? ????????????	?????		

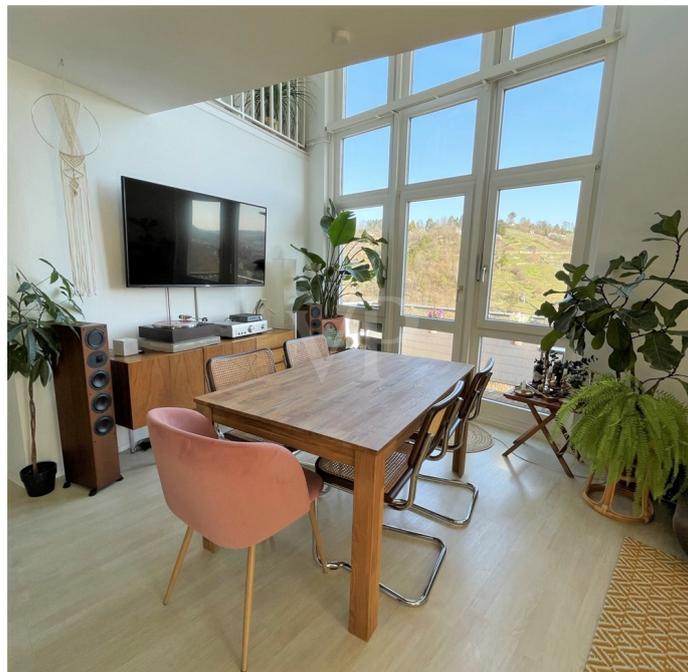
???????? ?????: BT454 - 70329 Stuttgart / Rohracker – Rohracker

?? ????????



???????? ?????: BT454 - 70329 Stuttgart / Rohracker – Rohracker

?? ????????



???????? ?????: BT454 - 70329 Stuttgart / Rohracker – Rohracker

?? ????????



???????? ?????: BT454 - 70329 Stuttgart / Rohracker – Rohracker

?? ????????



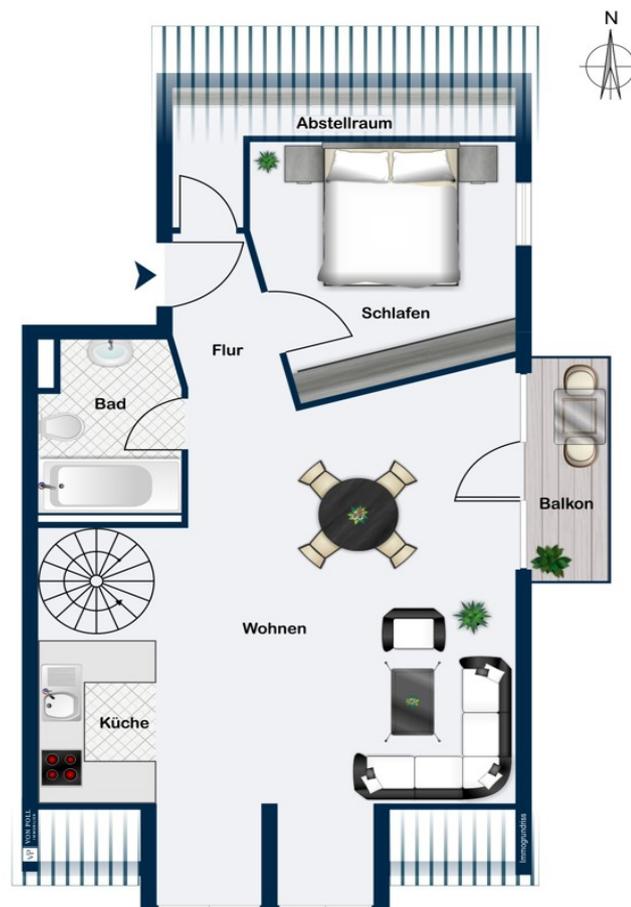
???????? ?????: BT454 - 70329 Stuttgart / Rohracker – Rohracker

?? ????????



???????? ?????: BT454 - 70329 Stuttgart / Rohracker – Rohracker

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: BT454 - 70329 Stuttgart / Rohracker – Rohracker

??? ?????? ???????????

Diese gut vermietete Maisonettewohnung eignet sich auf Grund der sehr guten Mietsituation optimal als Kapitalanlage. Sie besticht durch ihren praktisch geschnittenen Grundriss und den schönen Blick auf die umliegenden Grünflächen. Die großen Fenster in Süd- und Ostausrichtung, die offene Galerie zum oberliegenden Stockwerk sowie der gemütliche Balkon verleihen der Wohnung ein angenehmes und helles Raumgefühl. Beim Betreten der Wohnung finden Sie geradeaus das Schlafzimmer mit einer hohen Decke sowie einem bodentiefen Fenster mit Sicht auf die Weinberge und den Sonnenaufgang. Nebenan liegt der in die Dachschrägen integrierte Abstellraum, welcher Stauraum direkt in der Wohnung bietet. Gegenüber finden Sie das innenliegende Badezimmer, welches über eine Dusch-Badewanne, ein Einzelwaschbecken und eine Toilette verfügt. Über den Flur erreichen Sie den offen und hell gestalteten Wohn- und Essbereich mit rund 35m² Wohnfläche. Die große Fensterfront in Ostausrichtung sowie zwei Gauben mit bodentiefen Fenstern in Südausrichtung versorgen den Wohn- und Essbereich, die offene Kochecke und die Galerie mit ausreichend Tageslicht und bieten einen beruhigenden Blick in die Natur. Über den Essbereich erreichen Sie zudem den Balkon mit unverbauter Aussicht in das Neckartal. Eine Wendeltreppe verbindet den Wohnbereich mit der Galerie, welche sich auf Grund des Schnittes, der Helligkeit sowie der entspannenden Aussicht ins Grüne optimal als offener Arbeits- und Aufenthaltsbereich eignet. Im Haus befindet sich im Untergeschoss eine gemeinschaftliche Waschküche mit Anschlüssen für die Waschmaschine sowie Trockner und ein großzügiges Kellerabteil. Zudem verfügt die Immobilie über ein per Sondernutzungsrecht zugeteilten Frestellplatz in der Nähe des Hauses. Die Wohnung ist seit Januar 2021 unbefristet vermietet. Die monatliche Kaltmiete inklusive der Einbauküche und dem Frestellplatz beträgt 1.049,00€ zuzüglich der Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 200,00€. Das monatliche Hausgeld liegt bei 350,00€ wovon 49,50€ der Instandhaltungsrücklage zugeführt werden.

???????? ????????: BT454 - 70329 Stuttgart / Rohracker – Rohracker

???????????????? ???? ??????????

- * fünf Wohneinheiten im Gebäude
- * gepflegte und helle Einbauküche
- * großzügiger Wohn- und Essbereich
- * schöner Blick ins Grüne und das Neckartal
- * ruhige Wohnlage
- * gute Anbindung mit allen Verkehrsmitteln
- * hohe Decken im Schlafzimmer, der Kochecke und dem Wohnbereich
- * großer Abstellraum im Untergeschoss
- * Frestellplatz in der Nähe des Hauses
- * optimale Mietsituation für Kapitalanleger

???????? ?????: BT454 - 70329 Stuttgart / Rohracker – Rohracker

??? ??? ??? ????????????

Die Wohnung ist absolut ruhig in Aussichtslage am Ortsrand von Stuttgart – Rohracker gelegen. Im Ort und in naher Umgebung finden Sie mehrere Restaurants und zahlreiche Sportangebote. Der angrenzende Wald und die Weinberge laden zur Naherholung mit schönen Spaziergängen ein und verbinden so die Vorzüge der Stadtnähe mit ländlichem Flair. Zu Fuß erreichen Sie in wenigen Minuten die Haltestelle „Dürrbachstraße“, über welche Sie im 15-Minuten-Takt die S-Bahn-Haltestelle „Obertürkheim“ und die U-Bahn-Haltestelle „Hedelfingen“ erreichen. Auch mit dem Auto ist die Verkehrsanbindung in fünf Fahrminuten zur B10 optimal. Über die B10 erreichen Sie die Stuttgarter Innenstadt, alle umliegenden Städte sowie die A8 für den Fernverkehr. Innerhalb von 15 Fahrminuten sind Sie in der Stuttgarter Innenstadt mit ihrer hochwertigen Gastronomie, den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie dem großen Freizeitangebot. In den umliegenden und gut angebundenen Ortschaften sowie in der Stuttgarter Innenstadt finden Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen jeglicher Art.

??????? ???????: BT454 - 70329 Stuttgart / Rohracker – Rohracker

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 68.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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.

???????? ??????????: BT454 - 70329 Stuttgart / Rohracker – Rohracker

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44 ???????????
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com