

Exposé

Erdgeschosswohnung in Stuttgart

Wohnung und Ladeneinheit im Herzen von Bad Cannstatt



Objekt-Nr. **OM-308864**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **369.000 €**

70372 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	59,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	35,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese einzigartige Fläche in Bad Cannstatt wurde kürzlich umfassend modernisiert und wird nun erfolgreich als AIRBNB-Einheit vermietet. Die Betreuung der Gäste sowie die Reinigung übernimmt eine spezialisierte Firma, die für einen reibungslosen Ablauf sorgt. Im Oktober konnten 2.500 EUR durch die AIRBNB-Vermietung generiert werden, was zu einer stabilen Rendite zwischen 6 % und 8 % führt.

Zusätzlich zur Kurzzeitvermietung gibt es eine separate Ladeneinheit, die bereits für die nächsten 5 Jahre für 800 EUR Kaltmiete pro Monat vermietet ist. Diese zusätzlichen Einnahmen erhöhen die Gesamtrentabilität und machen die Immobilie zu einer besonders attraktiven Investition.

Dank der Einstufung als Gewerbefläche unterliegt die Immobilie nicht den Einschränkungen der Stadt Stuttgart für Kurzzeitvermietungen in Wohnräumen. So kann das volle Potenzial dieser erstklassig gelegenen und umfassend modernisierten Fläche genutzt werden.

Ausstattung

Diese Immobilie wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert und bietet Ihnen eine hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt.

- **Möbliert:** Die Wohnung wird vollständig möbliert verkauft. Die Einrichtung wurde sorgfältig ausgewählt und aufeinander abgestimmt, um ein stilvolles und komfortables Wohnambiente zu schaffen. So können Sie oder Ihre Mieter sofort einziehen und sich wohlfühlen, ohne zusätzlichen Aufwand für die Einrichtung.

- **Moderne Einbauküche:** Die neu installierte Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch stilvoll gestaltet und fügt sich perfekt in das Gesamtbild der Immobilie ein. Sie ist vollständig ausgestattet und ideal für Kurzzeitmieter, die Wert auf Komfort legen.

- **Neue Türen und Wände:** Alle Türen wurden erneuert und bestehen durch eine moderne Optik und hohe Qualität. Auch die Wände wurden komplett neu gestaltet, was der Immobilie ein frisches und ansprechendes Ambiente verleiht.

- **Bodenbeläge:** Hochwertige Bodenbeläge in allen Räumen sorgen für eine warme und einladende Atmosphäre. Die Materialien wurden sorgfältig ausgewählt, um Langlebigkeit und einfache Pflege zu gewährleisten.

- **Technische Ausstattung:** Die Immobilie ist mit moderner Infrastruktur ausgestattet, die sowohl den Bedürfnissen eines Automaten-Kiosks als auch einer anspruchsvollen Kurzzeitvermietung gerecht wird. Dazu zählen unter anderem leistungsstarke Internetverbindungen und eine energieeffiziente Beleuchtung.

Mit der vollmöblierten Ausstattung ist diese Immobilie nicht nur sofort bezugsfertig, sondern auch ideal für Investoren, die eine schnelle und unkomplizierte Vermietung anstreben. Hier wurde alles getan, um sowohl Ihren als auch die Ansprüche Ihrer Mieter zu erfüllen.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie liegt in bester Lage von Bad Cannstatt, einem der lebendigsten und vielfältigsten Stadtteile Stuttgarts, und bietet dadurch enorme Vorteile sowohl für die AIRBNB-Kurzzeitvermietung als auch die vermietete Ladeneinheit.

Kurzzeitvermietung:

Die Lage ist optimal für die AIRBNB-Vermietung, da Bad Cannstatt als Hotspot für Veranstaltungen und kulturelle Highlights bekannt ist. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich das Mercedes-Benz Museum, das Cannstatter Wasen-Gelände mit dem berühmten Volksfest, sowie die Porsche-Arena, die regelmäßig hochkarätige Events und

Konzerte anzieht. Das neu gebaute Stadion des VfB Stuttgart sorgt zusätzlich für eine erhöhte Besucherfrequenz, insbesondere während der Champions League-Saison. Die Wilhelma, einer der renommiertesten zoologisch-botanischen Gärten Europas, die Staatsgalerie und die Oper Stuttgart sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Vermietete Ladeneinheit:

Ergänzend zur Kurzzeitvermietung generiert die Ladeneinheit, die für die nächsten 5 Jahre fest vermietet ist, monatlich 800 EUR Kaltmiete. Dies steigert die Gesamtrentabilität und macht die Immobilie zu einer attraktiven und stabilen Investition in einer der gefragtesten Gegenden Stuttgarts.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	124,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



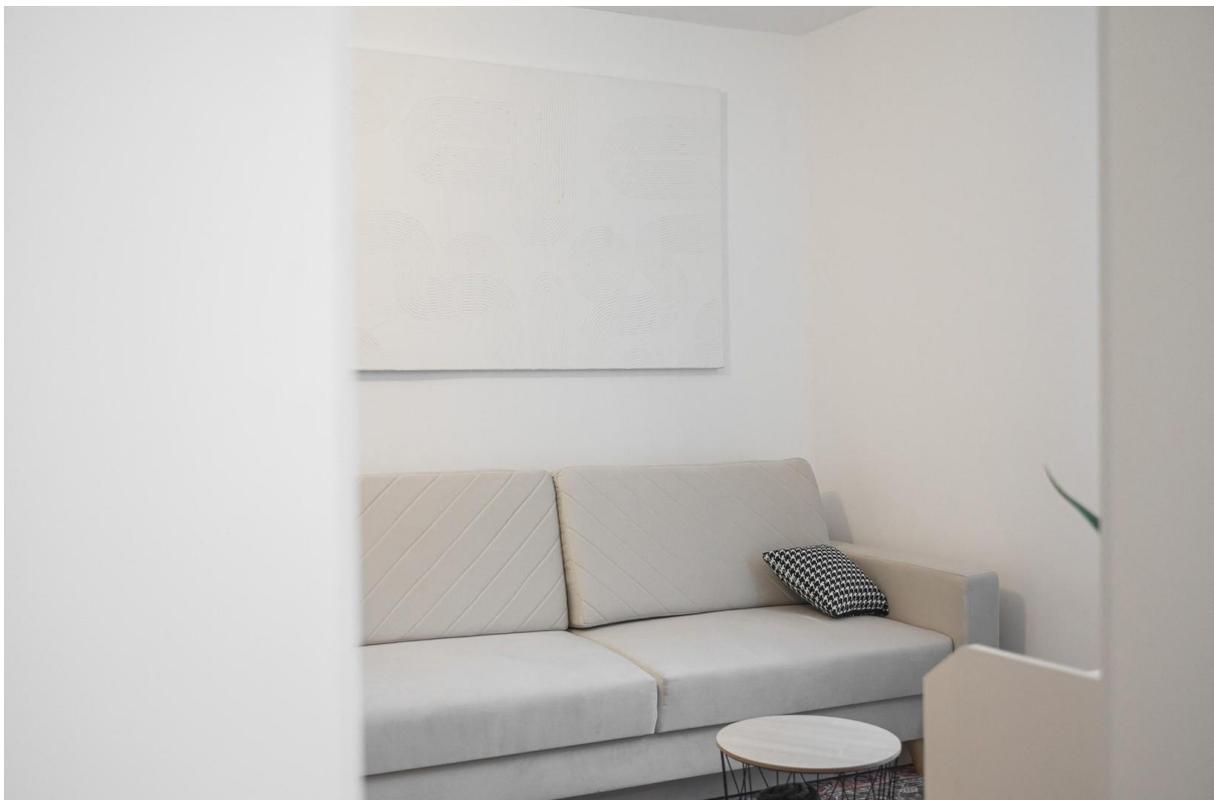
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



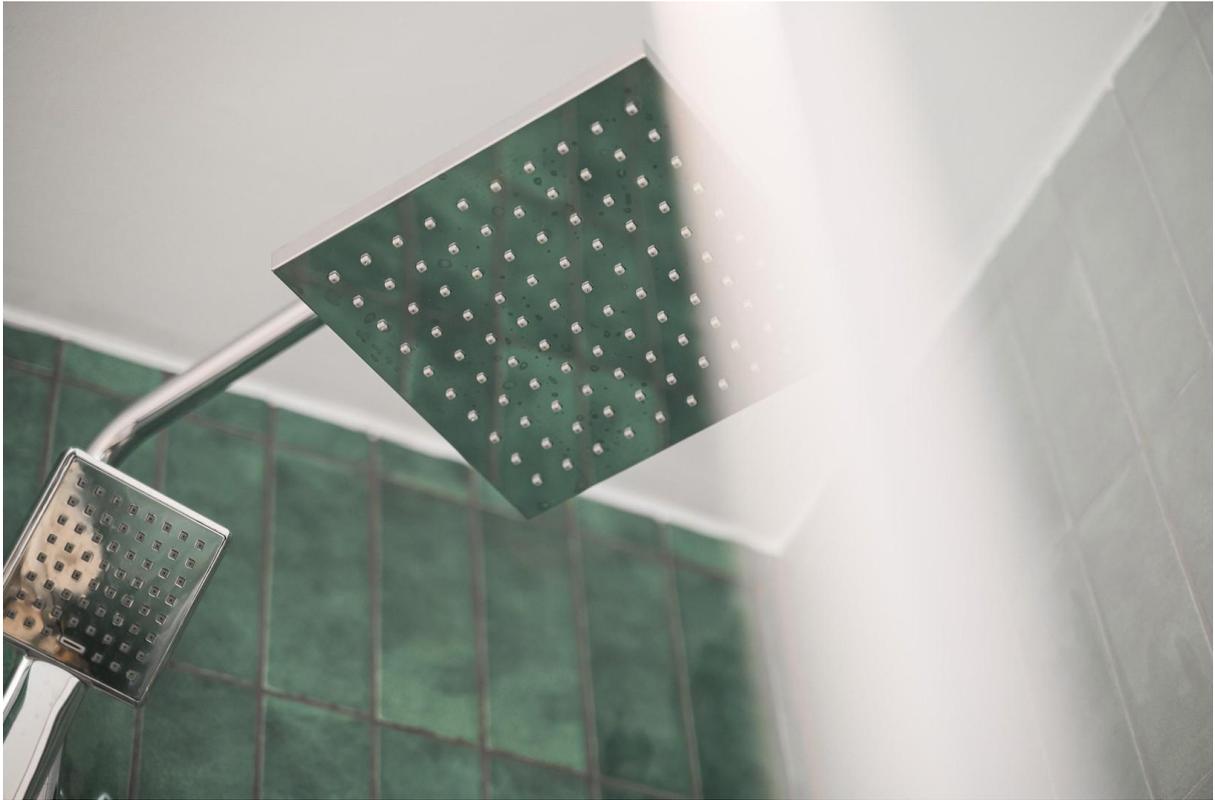
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



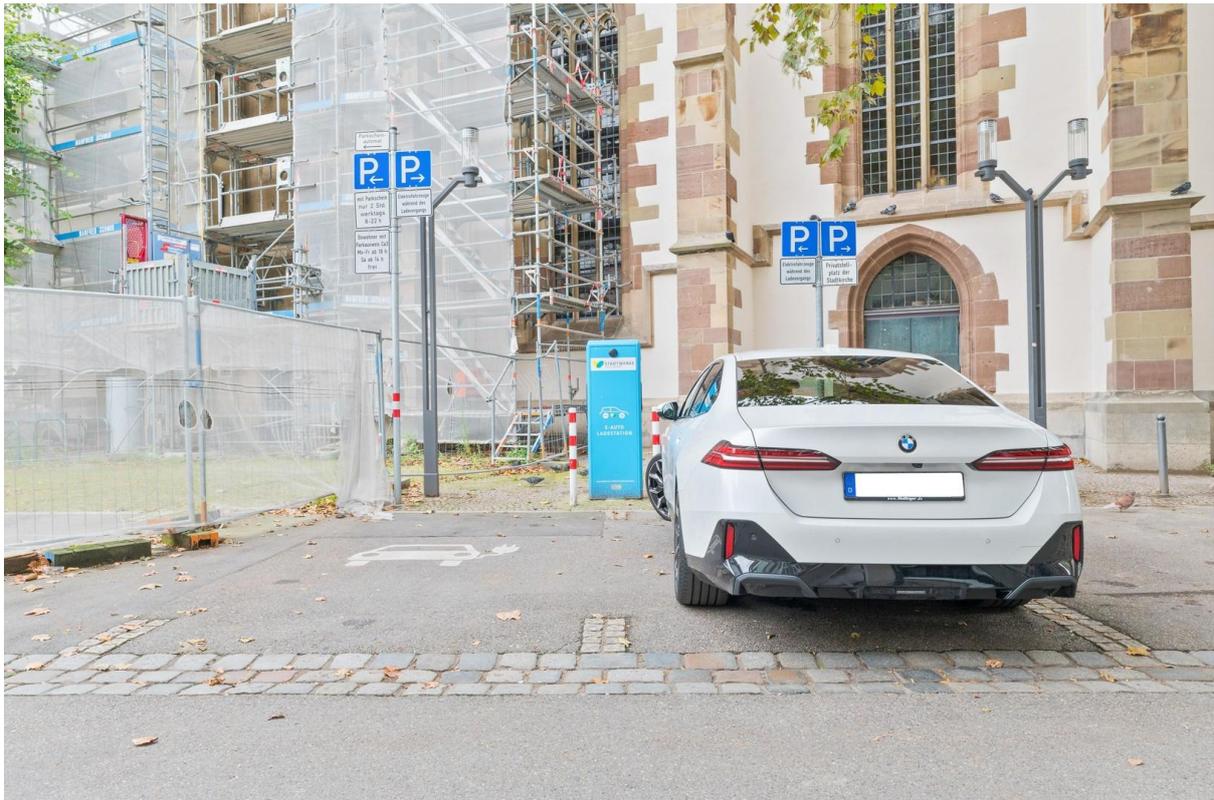
Exposé - Galerie



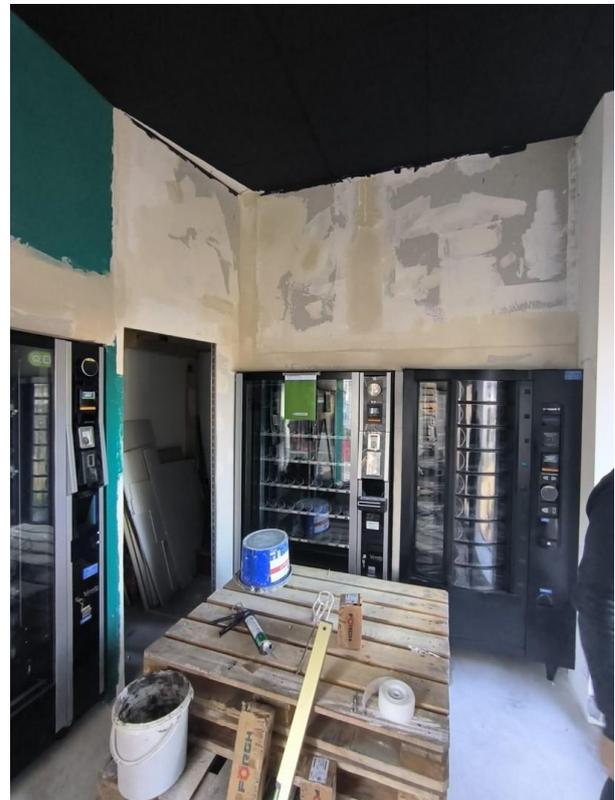
Exposé - Galerie



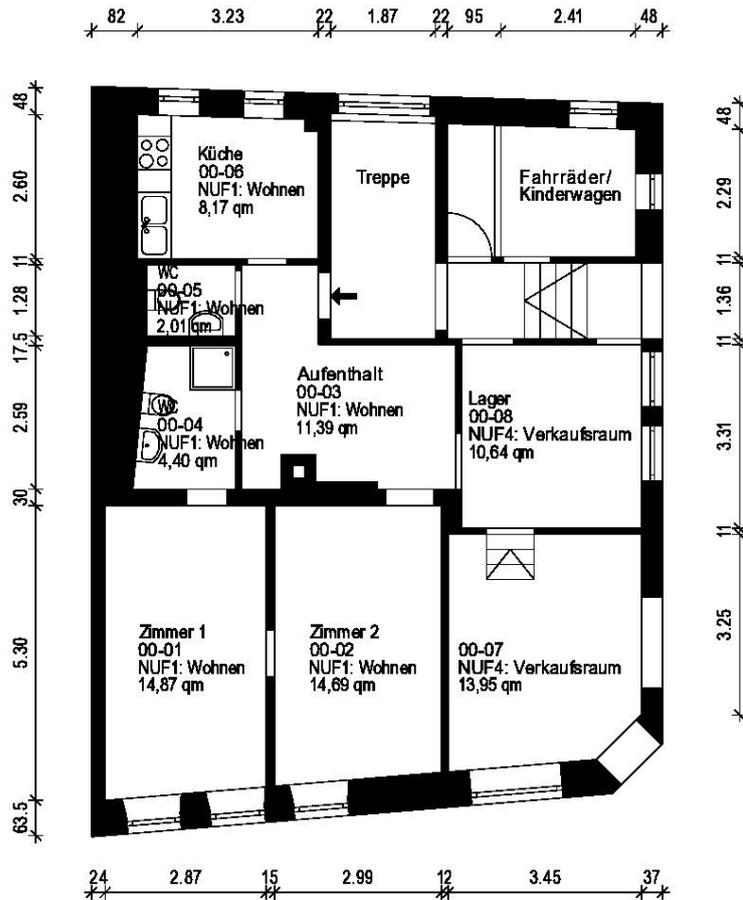
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23

Gebäude		Wohn-/Gewerbeimmobilie	
Ortsbezeichnung		70372 Stuttgart, Brunnenstr. 13	
Planinhalt		Erdgeschoss	
Maßstab	1:100	Datum	19.09.2023
Objekt-Nr.	-	Plan-Nr.	1

Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.



Ingenieurbüro Hutterer, St.-Georgstr. 44, 91315 Höchstadt, www.jh-ingenieurbuero.de

Online-Berechnung des fiktiven Baujahres

Modernisierungselemente	Punkte maximal	Punkte tatsächlich
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung:	4	2
Fenster und Außentüren:	2	2
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	2
Heizungsanlage:	2	2
Wärmedämmung der Außenwände:	4	2
Modernisierung von Bädern:	2	2
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen, etc.):	2	2
Wesentliche Verbesserung Grundrißgestaltung:	2	2
Summe:	20	16

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	=1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	=18 Punkte
	Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	65	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
=80	12	21	32	44	56

Bei einem tatsächlichen Gebäudealter von 174 Jahren (Baujahr 1850) und 16 Modernisierungspunkten ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 51 Jahren.

Somit ergibt sich folgendes fiktives Baujahr:

2024 + 51 Restnutzungsdauer - 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer = 1995

Meist wird das Ergebnis im Rahmen einer Immobilienbewertung in 5er Schritten gerundet. Das fiktive Baujahr beträgt somit: 1995

Diese kostenlose Online-Berechnung stellt kein Gutachten dar - eine Haftung durch das Ingenieurbüro Hutterer wird ausgeschlossen!

GEHFI GmbH – Turbinenstraße 7 – 70499 Stuttgart (Weilimdorf)

Ihr Ansprechpartner

Herr Baris Gecgel
Tel: 0151 71901169
Mobil: 0151/71901169
baris.gecgel@d-baufi.com
www.d-baufi.de

Unsere Anschrift

GEHFI GmbH
Turbinenstraße 7
70499 Stuttgart (Weilimdorf)

Datenschutzhinweise

Vorgangsnummer

C97PPS

Stuttgart (Weilimdorf), 02.11.2024

Ihre Finanzierungsanfrage

Sehr geehrte Damen und Herren,

den nachfolgenden Finanzierungsvorschlag habe ich für Sie zusammengestellt. Schauen Sie sich die Unterlagen bitte in Ruhe an.

Die Immobilienfinanzierung soll passend auf Ihre Wünsche zugeschnitten sein. Daher begleite ich Sie, bis die Finanzierung auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist. Wenn Sie sich für eine Finanzierung entschieden haben, leite ich alles Weitere für Sie in die Wege.

UNSER FINANZIERUNGSVORSCHLAG

Finanzierungsvorschlag 1

3,40 % / 3,47 %	369.000 €	10 Jahre	1.353 €
Soll / Effektiv*	Darlehenssumme	Zinsbindung	Mtl. Rate

* Gebundener Sollzins /
Effektiver Jahreszins (p.a.)

Ich würde mich freuen, wenn Ihnen mein Finanzierungsvorschlag zusagt. Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der o.g. Rufnummer jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Baris Gecgel

Wertindikation der Immobilie

Bewertungsergebnis

Datum der Bewertung: 02.11.2024

Indikativer Marktwert

391.040,00 €

Datenquelle: vdpResearch GmbH

Marktwert in m²

4.160,00 €/m²

Lage der Immobilie

Straße und Hausnummer

Brunnenstr 13

Postleitzahl und Ort

**70372 Stuttgart (Bad
Cannstatt)**

Bundesland

Baden-Württemberg

Ortsgröße

Makrolage

sehr gut

Beschreibung der Immobilie

Objektart

Eigentumswohnung

Baujahr

1850

Wohnfläche

59,00 m²

Zustand

gut

Ausstattung

mittel / durchschnittlich

Anzahl Wohneinheiten

5

Bezeichnung der Wohneinheit

1

Daten werden bereitgestellt durch vdp Research GmbH. Die Europace AG übernimmt keine Gewähr auf die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Wertindikation.

Ein Service von

Quelle

 **Europace** vdpResearch