

Exposé

Wohnung in Stuttgart (Bad Cannstatt)

**Provisionsfrei & Renoviert - Gemütlicher 3 Zimmer
Altbau in zentraler Lage - Inkl. neuer Küche & Bad**



Objekt-Nr. OM-315872

Wohnung

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Siess

Brückenstraße
70376 Stuttgart (Bad Cannstatt)
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	192 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vollständig renovierte 3 Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Stuttgart Bad Cannstatt, nur ca. 10-15 vom Stuttgarter Hauptbahnhof entfernt, mit einer schönen Loggia & einem neuen Bad. Zudem muss auf Grund der Renovierung in den nächsten Jahren keinerlei Geld und Zeit in die Wohnung investiert werden - optimal als Altersvorsorge & als passiven Vermögensaufbau oder auch zum Eigenbezug. Die Wohnung wird wahlweise leerstehend zum Eigenbezug oder vermietet übergeben (kostenloser Erstvermietungsservice durch uns).

Zuletzt wurden die Gasleitungen im Haus, sowie die Haustüre erneuert. Die Wohnung wird mit einer Gas-Etagenheizung von 2011 beheizt (Niedertemperaturtherme Junkers Cerastar Comfort), d.h. diese darf bis 2041 genutzt werden. Im Haus sind keinerlei Sonderumlagen/größere Sanierungsmaßnahmen etc. geplant.

Kapitalanleger:

Die Wohnung eignet sich perfekt als Kapitalanlage und hat eine Rendite von 5,2%.

Der Service der Erstvermietung, sofern gewünscht, ist dabei kostenlos und erfolgt durch uns zu einer Kaltmiete in Höhe von 1.160€ (1.100€ Wohnung + 60€ Küche). Damit kann der neue Mieter anhand einer Vorauswahl ganz bequem selbst gewählt werden. Somit eignet sich die Wohnung ideal als Kapitalanlage.

Bei Finanzierung der Wohnung durch eine Bank kann die Kreditrate von der Miete problemlos bezahlt werden. Bei einer 100% Finanzierung des Kaufpreises (ca. 3,5% Zins und 1,0% Tilgung) werden ca. 1.000€ monatliche Rate abgebucht.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 10 Parteien. Das Hausgeld beträgt 192€ - dabei können 100€ auf den Mieter umgelegt werden. Von den 92€ entfallen 43€ auf die Rücklagenzuführung, sowie 49€ auf nicht umlagefähige Kosten.

Ausstattung

- Erstbezug nach umfangreicher Renovierung
- Übergabe wahlweise leerstehend zum Eigenbezug oder vermietet
- Kostenloser Erstvermietungsservice, sofern gewünscht
- Neue Einbauküche mit Herd, Geschirrspülmaschine, Dunstabzugshaube & wird noch vor Übergabe montiert, siehe auch Bilder (zzgl. 5.000€). Optional Kauf auch ohne Küche möglich.
- Neu geflieste und schöne Loggia direkt an die Küche angrenzend
- Neue Elektrik in der kompletten Wohnung 2019
- Bad inkl. neuer Badewanne, neuem Waschbecken, neuem WC und neuen Armaturen
- Neue Türgarnituren
- Laminatboden mit neuen Sockelleisten
- Praktischer Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Neu verputzte Wände weiß gestrichen
- Zwei separate Kellerräume im Untergeschoss mit eigenem Licht und Stromanschluss
- Schnelle Internetverbindung (bis zu 300 Mbit/s Download)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Virtuelle Besichtigung: <https://youtu.be/QzVIE4c6OBY>

Lage

Die Wohnung in der Brückenstraße liegt zentral und dennoch ruhig im historischen Stadtteil Bad Cannstatt, Stuttgart. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Bushaltestelle "Rosensteinbrücke" ist nur 3 Gehminuten entfernt, der Bahnhof Bad Cannstatt in etwa 7-8 Minuten. Mit der U13 oder U14 ist der Hauptbahnhof Stuttgart in 10-15 Minuten erreichbar. Fahrradwege führen in ca. 10 Minuten zum Rosensteinpark oder ins Zentrum von Bad Cannstatt.

Für den täglichen Bedarf sind mehrere Supermärkte wie Lidl, Rewe und Edeka in unmittelbarer Nähe (500–800 m). Bildungseinrichtungen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind ebenfalls bequem erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



02 - Wohnen



03 - Wohnen

Exposé - Galerie



04 - Schlafzimmer



05 - Schlafzimmer

Exposé - Galerie



06 - Flur



07 - Kinderzimmer

Exposé - Galerie



08 - Kinderzimmer



09 - Bad

Exposé - Galerie



10 - Bad



11 - Küche

Exposé - Galerie



12 - Küche



13 - Küche

Exposé - Galerie



14 - Balkon



15 - Elektrik

Exposé - Grundrisse

