Perfekte Anlageimmobilie Kernsaniertes Mehrfamilienhaus in bester Wohnlage!

70199 Stuttgart, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 5487

Wohnfläche ca.: **327,40 m²** - Zimmer: **13** - Kaufpreis: **2.485.000 EUR**

L|S Immobilien-Agentur
Herr Cem Söylemez

info@ls-stuttgart.de
www.ls-stuttgart.de

Tel. +49(711) 2731871
Mob. +49(176) 10109910

Perfekte Anlageimmobilie Kernsaniertes Mehrfamilienhaus in bester Wohnlage!

Objekt ID	5487
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	(Süd) 70199 Stuttgart Baden-Württemberg
Lage	Wohngebiet
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	327,40 m²
Nutzfläche ca.	360,50 m²
Dachbodenfläche ca.	32 m²
Kellerfläche ca.	18,10 m²
Grundstück ca.	359 m²
Zimmer	13
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Balkone	5
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1957
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Status	vermietet
Garagen	4 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Balkon/Terrasse Nord, Balkon/Terrasse Nordost, Balkon/Terrasse Nordwest, Balkon/Terrasse Ost, Balkon/Terrasse Süd, Balkon/Terrasse Südost, Balkon/Terrasse Südwest, Balkon/Terrasse West, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Keller, Offene Küche, Parkettboden, Tageslichtbad, Wintergarten

L|S Immobilien-Agentur
Herr Cem Söylemez

info@ls-stuttgart.de
www.ls-stuttgart.de

Tel. +49(711) 2731871
Mob. +49(176) 10109910

Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,570% des Kaufpreises Die Provision beträgt 3,57 % inkl. 19% MwSt. bezogen auf den Kaufpreis!
Kaufpreis	2.485.000 EUR

L|S Immobilien-Agentur
Herr Cem Söylemez
info@ls-stuttgart.de
www.ls-stuttgart.de
Tel. +49(711) 2731871
Mob. +49(176) 10109910

Objektbeschreibung

Die perfekte Anlageimmobilie

Kernsaniertes und bestens vermietetes 4-Familienhaus mit 4 Einzelgaragen in Top-Wohnlage!

Zum Verkauf kommt ein aktuell kernsaniertes 4-Familienhaus mit 4 Einzelgaragen in bestechender, naturnaher und begehrter Wohnlage. Das Objekt befindet sich auf einem schönen Hanggrundstück in Stuttgart-Süd, im beliebten Stadtteil Heslach. Die Grundstücksgröße beträgt 359 m². Das ursprünglich 1957 erbaute Wohnhaus wurde in den Jahren 2020/2021 vollständig entkernt und aufwändig kernsaniert. Das gesamte Wohnhaus wurde sehr stilsicher, modern und zeitlos ausgebaut und befindet sich in einem technisch und optisch hervorragenden, tadellosen und neubaugleichen Gesamtzustand.

Im Rahmen des kompletten Um- und Ausbaus, konnte neben der Neuinstallation aller Versorgungsleitungen, der vollständigen Dachsanierung, Veränderung und Erweiterung der Grundrisse sowie Optimierung der Lichtverhältnisse das Wohnkonzept eines modernen Lifestyles in allen Wohneinheiten realisiert werden.

Angefangen von der bestechenden, ruhigen und sonnigen Wohnlage mit spektakulärem Blick ins Grüne, über die exklusive und hochwertige Ausstattung, bis hin zum ausgefeilten Technikpaket mit modernster Heizungstechnik, Video-Gegensprechanlage sowie 4 Einzelgaragen mit elektrischen Garagentoren, besticht das gesamte Objekt durch ein zeitlos gestaltetes Wohndesign in allen Bereichen.

Alle 4 Wohnungen wurden vollständig möbliert, verfügen über moderne Einbauküchen sowie einen vollständigen Hausrat. Hierbei wurde viel Wert auf eine exklusive, zeitgemäße und moderne Inneneinrichtung gelegt, so dass sich jedem bereits beim Betreten der Wohnungen das rundum gelungene und harmonische Wohnkonzept erschließt. Das umgesetzte Konzept sieht eine möblierte Vermietung vor und wartet demnach mit entsprechend hohen Mietrenditen auf.

Alle Besonderheiten und Ausstattungsmerkmale dieses Angebots zu benennen, würde das Exposé sprengen!

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen und unverbindlichen Besichtigungstermin, um Ihnen die Möglichkeit zu geben, sich vor Ort einen eigenen Eindruck dieser besonderen Immobilie zu verschaffen.

Fakten im Überblick:

• alle Wohnungen sind vollständig, modern und hochwertig möbliert und verfügen über neue Einbauküchen sowie einen vollständigen Hausrat
• 2,5-Zimmer-Wohnung im Gartengeschoss mit 67,4 m² Wohnfläche, Terrasse, eigener Garten und Einzelgarage
• 3,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit 94,15 m² Wohnfläche, Wintergarten, Balkon, Terrasse und Einzelgarage
• 3,5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss mit 82,15 m² Wohnfläche, Wintergarten, Balkon und Einzelgarage
• 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss mit 83,17 m² Wohnfläche, Dachterrasse, Balkon, zusätzlich ausgebautem Dachstuhl und Einzelgarage
• großer Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung für die Wohnungen im EG, OG und DG

Zahlen im Überblick:

• Kaufpreis der 4 Wohnungen inkl. 4 Einzelgaragen, vollständiges Mobiliar sowie Hausrat = 2,5 Mio. €
• Warmmiete Erdgeschoss = 2.700,- €
• Warmmiete Obergeschoss = 2.700,- €
• Warmmiete Dachgeschoss = 2.400,- €
• Untergeschoss noch nicht vermietet, da aktuell in Fertigstellung (Soll-Warmmiete = 1.750,- €)

Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus wurde aktuell kernsaniert (2020/2021), befindet sich in einem exklusiven und technisch wie optisch tadellosem Gesamtzustand.

Hier ein kleiner Auszug über die Ausstattungsmerkmale:

• moderne Wohnkonzepte mit geräumigen, offenen Wohn- und Essbereichen
• geräumige, offene Küchenbereiche mit voll ausgestatteten Einbauküche mit Marken E-Geräten
• Wohnungen mit Wintergärten und Balkonen oder Dachterrasse oder eigene Terrasse mit eigenem Garten
• kleine abschließbare Abstellkammer in allen Wohnungen, mit Telefonanschlussdose, um den Router zu platzieren
• im Dachgeschoss sehr schöner und voll ausgebauter Bühnenbereich mir dimmbarer LED-Leiste
• hochwertiger Eiche-Echtholz-Parkett als Bodenbelag in allen Wohn- und Schlafräumen sowie den Flurbereichen
• moderne, dunkel gehaltene Muster-Fliesen als Bodenbelag in den Badezimmern
• Tageslicht-Badezimmer mit bodengleichen Duschen, Waschtischen und Waschmaschinen
• Gegensprechanlagen mit Videosystem
• 3-fach-verglaste Kunststofffenster mit Isolierverglasung
• alle Fenster mit elektrische Rollläden ausgestattet
• alle Decken und Wände wurden mit einem modernen Feinputz versehen und weiß gestrichen
• ...und vieles mehr...

Sonstiges

Sie sind auf der Suche nach einer lukrativen Immobilie in idyllischer, ruhiger und naturnaher Umgebung mit guter Anbindung an die Stuttgarter Innenstadt? Dann sollten Sie sich dieses Angebot nicht entgehen lassen!

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne laden wir Sie zu einer unverbindlichen Besichtigung ein.

Trotz sorgfältiger Prüfung der im Exposé gemachten Angaben, können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Haftung übernehmen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Sehr gerne verkaufen oder vermieten wir auch Ihre Immobilie. Bei Fragen hierzu sprechen Sie uns an.

Energieausweis

Energieausweis	nicht vorhanden

L|S Immobilien-Agentur
Herr Cem Söylemez

info@ls-stuttgart.de
www.ls-stuttgart.de

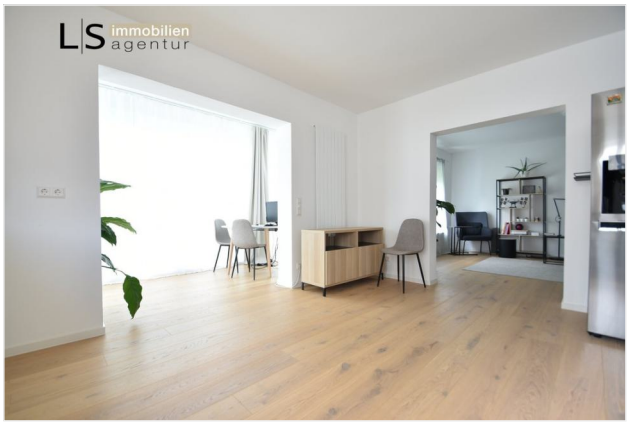
Tel. +49(711) 2731871
Mob. +49(176) 10109910

Lage

hier kommen nur selten Objekte zum Verkauf

Das Wohnhaus befindet in sehr guter und ruhiger Aussichtslage in einem sehr guten Wohnumfeld, direkt am Waldrand von Stuttgart-Süd, im beliebten Stadtteil Heslach. Die ruhige, naturnahe und dennoch zentrale Aussichtslage in unmittelbarer Nähe zum Waldgebiet „Heslacher Wand“, sind Garant für eine hohe Lebens- und Wohnqualität. Kurze Wege ins Stuttgarter Stadtzentrum, eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie die direkte Nähe zur Natur zeichnen diese besondere Wohnlage aus und sind ideal für Stadtmenschen geeignet, die gleichzeitig Ruhe und Natur genießen möchten. Der südliche Stadtteil bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit sehr guten Einkaufs-, Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten. Ebenso besteht eine hervorragende Anbindung an die Autobahn und den Flughafen Stuttgart.

Außenansicht



Impression | OG-Wohnung

Impression | OG-Wohnung

Impression | OG-Wohnung

Impression | OG-Wohnung

Impression | OG-Wohnung

L|S Immobilien-Agentur
Herr Cem Söylemez

info@ls-stuttgart.de
www.ls-stuttgart.de

Tel. +49(711) 2731871
Mob. +49(176) 10109910

Impression | EG-Wohnung

Impression | EG-Wohnung

Impression | EG-Wohnung

Impression | EG-Wohnung

Impression | EG-Wohnung

Impression | UG-Wohnung

L|S Immobilien-Agentur
Herr Cem Söylemez

info@ls-stuttgart.de
www.ls-stuttgart.de

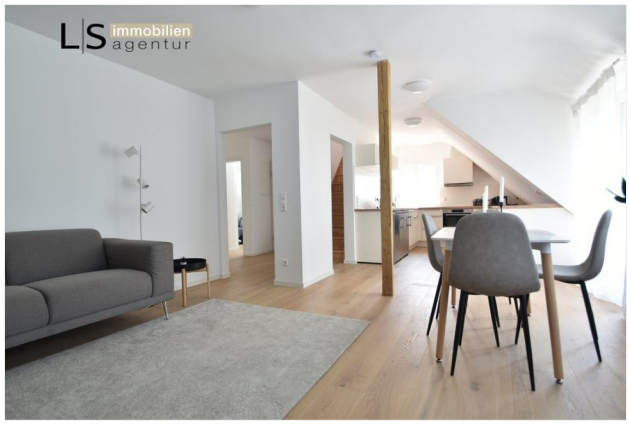
Tel. +49(711) 2731871
Mob. +49(176) 10109910

Impression | UG-Wohnung

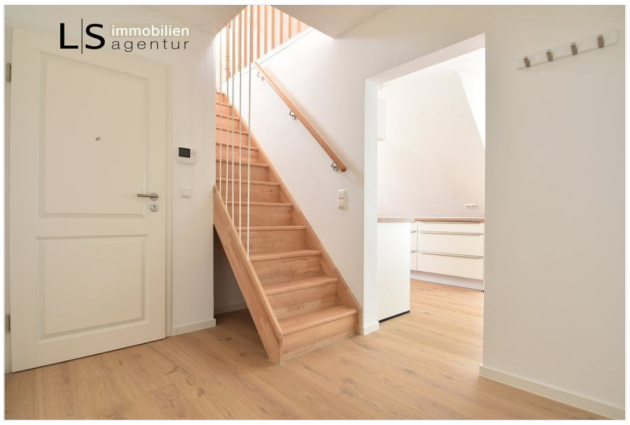
Impression | UG-Wohnung

Impression | UG-Wohnung

Impression | UG-Wohnung



Impression | DG-Wohnung



Impression | DG-Wohnung

L|S Immobilien-Agentur
Herr Cem Söylemez

info@ls-stuttgart.de
www.ls-stuttgart.de

Tel. +49(711) 2731871
Mob. +49(176) 10109910

Impression | DG-Wohnung

Impression | DG-Wohnung

Impression | DG-Wohnung

Impression | DG-Wohnung

Außenansicht

L|S Immobilien-Agentur
Herr Cem Söylemez

info@ls-stuttgart.de
www.ls-stuttgart.de

Tel. +49(711) 2731871
Mob. +49(176) 10109910