

Kapitalanlage im Herzen von Feuerbach – Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial



Kremserstr. 14, 70469 Stuttgart / Feuerbach

Details

ImmoNr	2026-40	Außen-Provision	3,57
Objektart	Haus	Wohnfläche	ca. 584 m ²
Objektyp	Wohn- und Geschäftshaus	Nutzfläche	ca. 156 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	27
Vermarktungsart	Kauf	Grundstücksgröße	ca. 340 m ²
Kaufpreis	1.350.000,00 €	Baujahr	1910
		Zustand	Renovierungsbedürftig

Energieausweis	Verbrauchsausweis	Heizungsart	Etagenheizung
Endenergieverbrauch	248 kWh/(m²a)	Etagenzahl	4
Energieausweis gültig bis	24.02.2036	Stellplätze	3 Freiplätze
Baujahr lt.	1910	Terrasse	Ja
Energieausweis		Verfügbar ab (Text)	Sofort
Befeuerung	Gas	Vermietet	Ja
		Gewerbliche Nutzung	Ja

Beschreibung

Nach vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude im Jahr 1910 errichtet.

Bauliche Struktur / Konstruktion:

Das Gebäude ist als Zweispänner konzipiert und umfasst eine Keller- bzw. Souterrainebene, 3 Wohnebenen sowie einen ausgebauten Dachboden. Im Untergeschoss befindet sich teilweise ein gemauertes Gewölbe.

Der Zugang zum Souterrain bzw. Untergeschoss erfolgt über eine Massivtreppe.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Gas-Etagenheizungen aus dem Jahre 1997.

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Gerne vereinbare ich auch einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Ausstattung

Alle Wohnungen sowie die Gewerbefläche sind derzeit vollständig vermietet

- Jahresnettokaltmiete: ca. 76.338 € p.a.
- Wohnen: 63.138 € p.a. (Faktor 17)
- Gewerbe: 13.200 € p.a. (Faktor 12)
- 3 PKW-Stellplätze im Hinterhof
- Auf den Geschossen 1–3 befinden sich 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Dachgeschosswohnung als WG: gemeinschaftlich genutztes Bad mit Dusche, jedes Zimmer mit eigener Miniküche und Waschbecken
- Fenster: Kunststoff in allen Wohnungen, Treppenhaus noch mit originalen Holzfenstern

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler und äußerst verkehrsgünstiger Lage von Stuttgart-Feuerbach, nur wenige Schritte vom Feuerbacher Bahnhof entfernt. Durch die hervorragende Anbindung an S-Bahn, Stadtbahn und Bus ist die Stuttgarter Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und einem wirtschaftsstarken Standort macht diese Lage besonders attraktiv für Mieter und Investoren.

Rechtshinweis

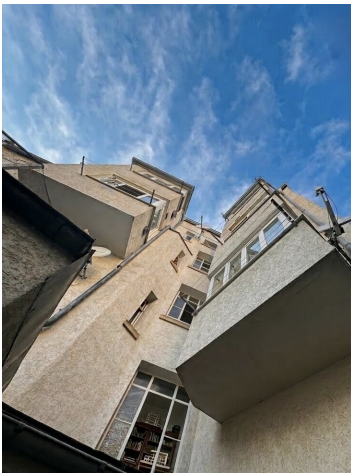
Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Aussenansicht



Aussenansicht mit Gewerbefläche



Hof



Treppenhaus



Keller



Gewerbefläche



Gewerbefläche