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 m²
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus	Nutzfläche	ca. 156 m²
		Anzahl Zimmer	27
Nutzungsart	Wohnen	Grundstücksgröße	ca. 340 m²
Vermarktungsart	Kauf	Baujahr	1910
Kaufpreis	1.350.000,00 €	Zustand	Renovierungsbedürftig

Ihr Ansprechpartner
Frau Claudia Hanf

Molchweg 59
70499 Stuttgart

Tel./Mobil: +491797352998 / +491797352998

E-Mail: Claudia.hanf@hanfimmobilien.de

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	248 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	24.02.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1910
Befeuerung	Gas

Heizungsart	Etagenheizung
Etagenzahl	4
Stellplätze	3 Freiplätze
Terrasse	Ja
Verfügbar ab (Text)	Sofort
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

Ihr Ansprechpartner
Frau Claudia Hanf

Molchweg 59
70499 Stuttgart

Tel./Mobil: +491797352998 / +491797352998

E-Mail: Claudia.hanf@hanfimmobilien.de

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.

Ihr Ansprechpartner
Frau Claudia Hanf

Molchweg 59
70499 Stuttgart

Tel./Mobil: +491797352998 / +491797352998

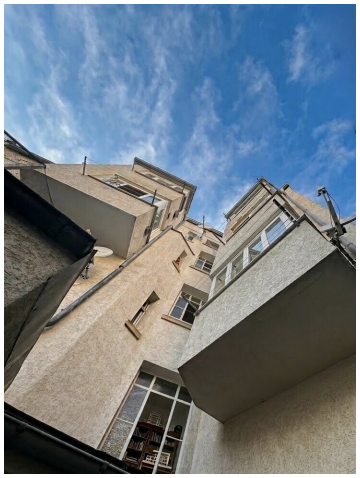
E-Mail: Claudia.hanf@hanfimmobilien.de



Aussenansicht



Aussenansicht mit Gewerbefläche



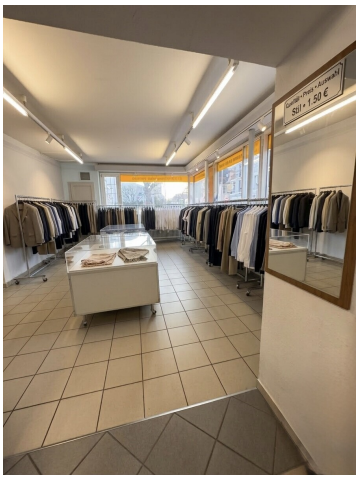
Hof



Treppenhaus



Keller



Gewerbefläche

Ihr Ansprechpartner
Frau Claudia Hanf

Molchweg 59
70499 Stuttgart

Tel./Mobil: +491797352998 / +491797352998

E-Mail: Claudia.hanf@hanfimmobilien.de



Gewerbefläche

Ihr Ansprechpartner
Frau Claudia Hanf

Molchweg 59
70499 Stuttgart

Tel./Mobil: +491797352998 / +491797352998

E-Mail: Claudia.hanf@hanfimmobilien.de