Kapitalanlage mit geprüftem Restnutzungsgutachten



Gerabronner Str 2, 70435 Stuttgart / Zuffenhausen

Details

ImmoNr	2024-20
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	215.000,00 €
Außen-Provision	3,57
Hausgeld	105,00 €
Wohnfläche	ca. 54 m²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Baujahr	1938

Zustand	Gepflegt
Energieausweis gültig bis	21.10.2031
Baujahr lt.	1939
Energieausweis	
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenzahl	2
Verfügbar ab (Text)	Sofort
Vermietet	Ja
Dist. Kindergarten (km)	1,8 km

Ihr Ansprechpartner
Frau Claudia Hanf

Molchweg 59
70499 Stuttgart

Tel./Mobil: +491797352998 / +491797352998

E-Mail: Claudia.hanf@hanfimmobilien.de

Dist. Grundschule (km)	2,5 km	Dist. Autobahn (km)	2,9 km
Dist. Realschule (km)	2,3 km	Dist. Zentrum (km)	3 km
Dist. Gymnasium (km)	1,7 km		

Beschreibung

Diese ansprechende Eigentumswohnung besticht durch ihre attraktive Lage und bietet ideale Voraussetzungen für Kapitalanleger mit einem Blick für Potential. Das Objekt verfügt über eine noch verbleibende Restnutzungsdauer von 12 Jahren laut Gutachten vom 06.11.2024 und verspricht somit eine solide Basis für Ihre Investition.

Auf einer Wohnfläche von 54 Quadratmetern verteilen sich zwei helle Zimmer, die sich ideal als solide Kapitalanlage eignen. Dank der vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten bieten die Räume eine hohe Flexibilität in Bezug auf deren Nutzung.

Die abschließbare Küche überzeugt durch ihre Funktionalität und sorgt für Privatsphäre, während das Tageslicht-Badezimmer mit moderner Dusche den Komfort steigert. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet wertvollen Stauraum und trägt zu einer gepflegten Wohnatmosphäre bei.

Mit dieser Wohnung, welche seit 2005 durchgängig vermietet ist, sichern Sie sich eine wertbeständige Investition in einer gefragten Lage, die sowohl durch langfristige Vermietbarkeit als auch durch eine solide Mietrendite überzeugt. Nutzen Sie diese Chance, Ihr Immobilienportfolio um ein rentables Objekt zu erweitern, oder als perfekten Einstieg in Ihre Investorenlaufbahn.

Ausstattung

Einbauküche (EBK)
- Zustand: normale Ausstattung

Badezimmer
- Größe: ca. 5,5 m^2 (1,80 m x 3,00 m)
- Ausstattung: weiß gefliestes Bad mit Duschkabine, großem Waschbecken, Hänge-WC und moderner Gastherme

Weitere Merkmale
- Fenster: 9 große Fenster mit elektrischen Rollläden (eingebaut in 2022) sorgen für viel Tageslicht und eine helle Atmosphäre
- Böden: Laminat in den Wohnräumen
- Abstellmöglichkeiten: Zwei separate Abstellräume außerhalb der Wohnung
- Eigenes Kellerabteil (ca. 4 m^2 im Untergeschoss)

Waschmöglichkeiten:
- kein Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung

Ihr Ansprechpartner
Frau Claudia Hanf

Molchweg 59
70499 Stuttgart

Tel./Mobil: +491797352998 / +491797352998

E-Mail: Claudia.hanf@hanfimmobilien.de

- gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum im Haus

Lage

Stuttgart-Zuffenhausen ist ein lebendiger Stadtteil im Norden der Landeshauptstadt, der mit einer Mischung aus urbanem Flair und ruhigen Wohngebieten überzeugt. In der näheren Umgebung finden Sie ein breites Angebot an Einzelhandel, vielfältiger Gastronomie sowie kulturellen Highlights. Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Supermärkte wie EDEKA und REWE sowie Wochenmärkte zur Verfügung, die frische und regionale Produkte anbieten.

Das Bildungsangebot in Zuffenhausen ist umfassend: Von Kindertagesstätten über Grund- und Realschulen bis hin zu weiterführenden Schulen wie Gymnasien – alle Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus sorgt eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr für eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und anderer Stadtteile. Der nahe gelegene S-Bahn-/ U-Bahn-Anschluss macht Zuffenhausen besonders attraktiv für Pendler.

Die Umgebung lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Fahrradtouren ein, sei es im nahegelegenen Rotwildpark oder im Höhenpark Killesberg. Dank der verkehrsgünstigen Lage erreichen Sie in wenigen Minuten die B27 sowie die A81, was diesen Stadtteil auch für Berufspendler Richtung Ludwigsburg und Heilbronn besonders interessant macht.

Sonstige Angaben

Wirtschaftliches:
- Mietverhältnis: besteht seit 2005
- Letzte Mieterhöhung: per 01.04.2025
- Mieteinnahmen: 605,- € Kaltmiete zzgl. 80,- € Betriebskosten = 685,- € Gesamtmiete
- Nebenkosten: 116,- € (davon 23,- € Rücklagenanteil)
- steuerliche Vorteile durch Restnutzungsgutachten vom 06.11.2024 l

Rücklagenstand:
- Gesamt: 12.247,48 €
- Anteil für diese Wohnung: 1.126,- €

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.



Gebäudeansicht frontal



Gebäudeansicht hinten



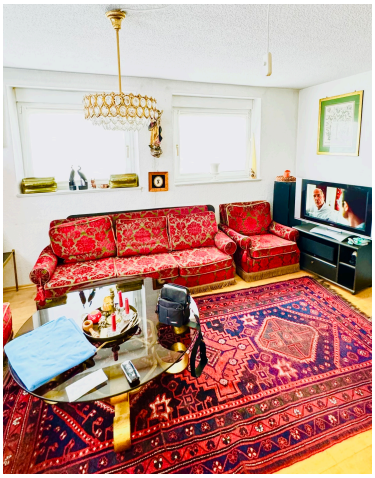
Gebäudeansicht seitlich



Küche



Küche



Wohnzimmer

Ihr Ansprechpartner
Frau Claudia Hanf

Molchweg 59
70499 Stuttgart

Tel./Mobil: +491797352998 / +491797352998

E-Mail: Claudia.hanf@hanfimmobilien.de



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Bad mit Dusche



Gastherme



Abstellraum



Zugang Waschküche

Ihr Ansprechpartner
Frau Claudia Hanf

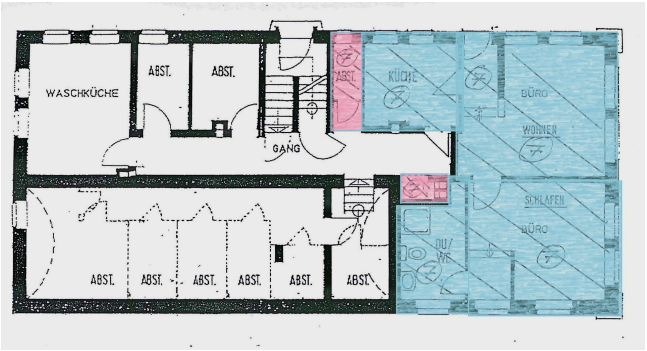
Molchweg 59
70499 Stuttgart

Tel./Mobil: +491797352998 / +491797352998

E-Mail: Claudia.hanf@hanfimmobilien.de



Hinterhof



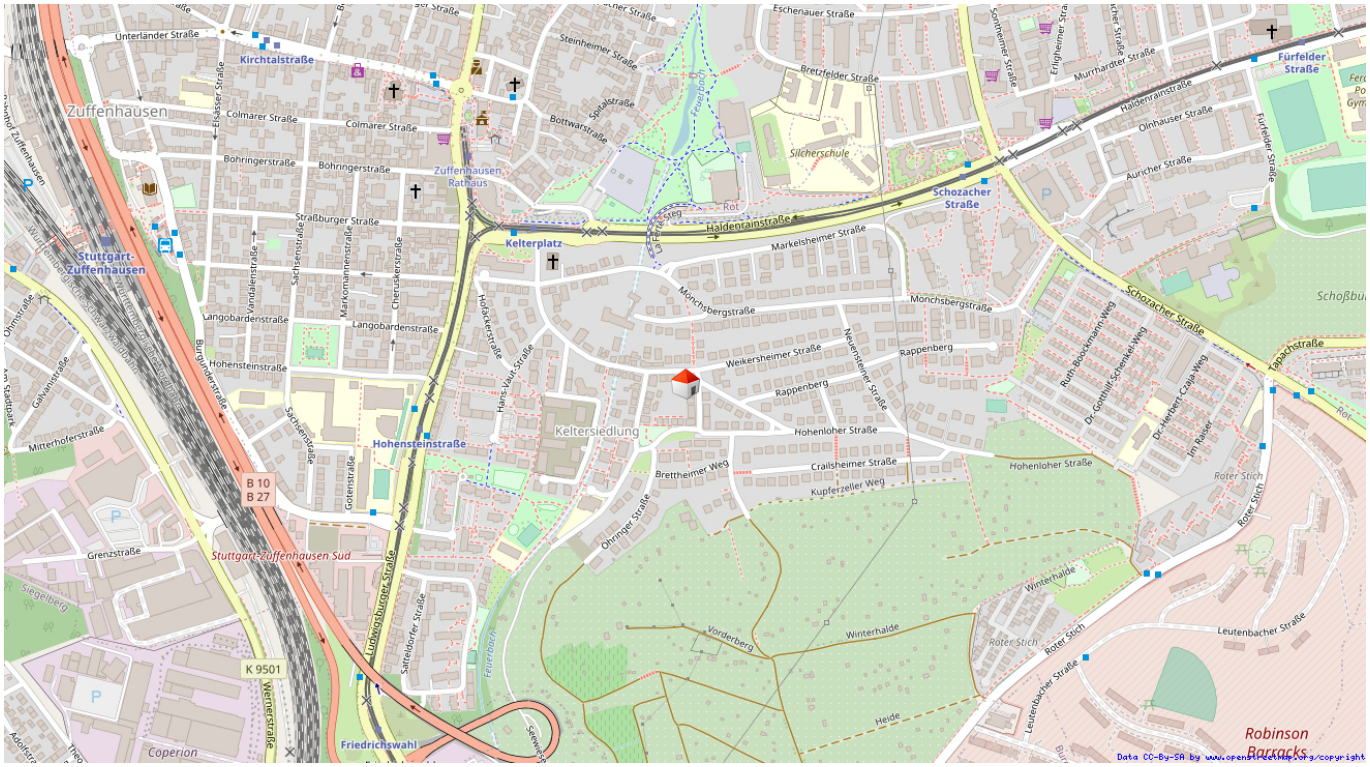
Grundriss Keller

Ihr Ansprechpartner
Frau Claudia Hanf

Molchweg 59
70499 Stuttgart

Tel./Mobil: +491797352998 / +491797352998

E-Mail: Claudia.hanf@hanfimmobilien.de



Gerabronnerstr

Ihr Ansprechpartner
Frau Claudia Hanf

Molchweg 59
70499 Stuttgart

Tel./Mobil: +491797352998 / +491797352998

E-Mail: Claudia.hanf@hanfimmobilien.de