Stuttgart / Möhringen – Möhringen

Gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage - bereits nach WEG aufgeteilt !

Objektnummer: 26081030



KAUFPREIS: 1.317.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 456 m² • ZIMMER: 20 • GRUNDSTÜCK: 701 m²

Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

Auf einen Blick

Objektnummer	26081030
Wohnfläche	ca. 456 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	20
Schlafzimmer	13
Badezimmer	7
Baujahr	1972
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	1.317.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 122 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.01.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	156.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

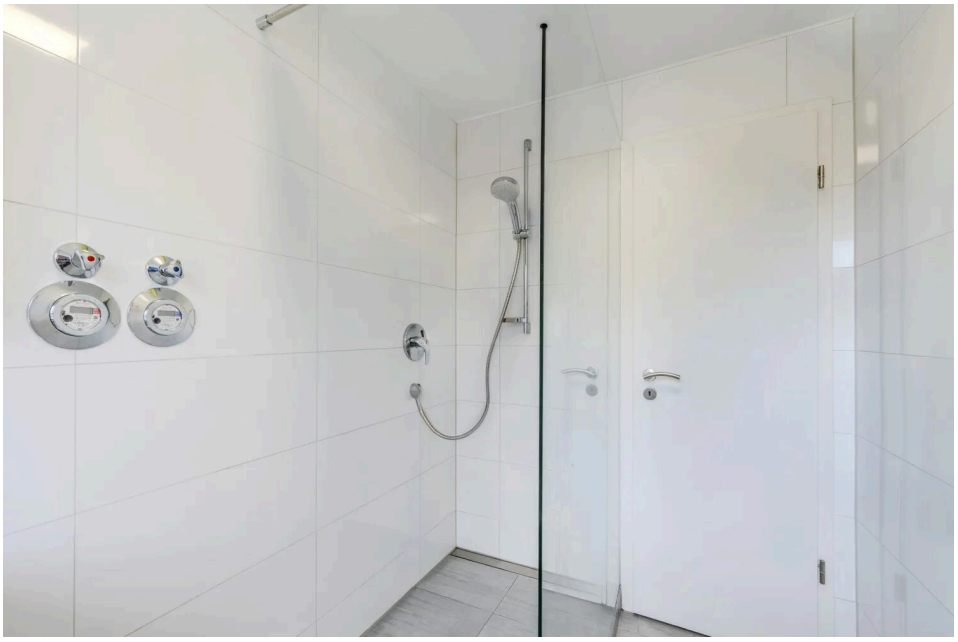
Die Immobilie





Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

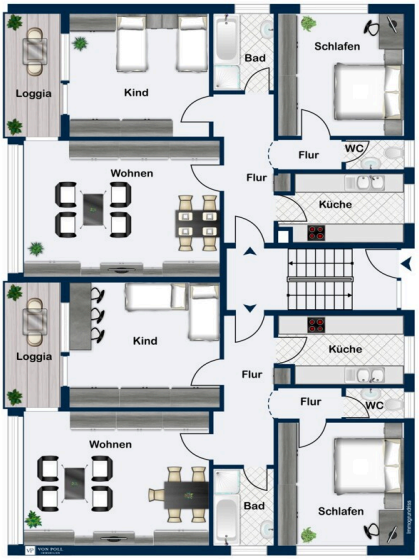
Die Immobilie

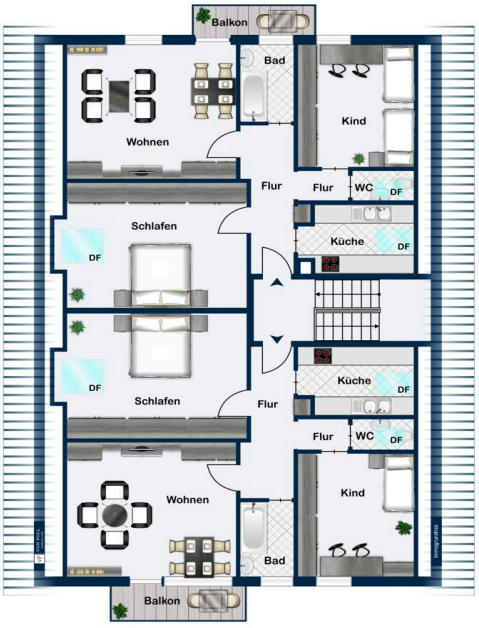


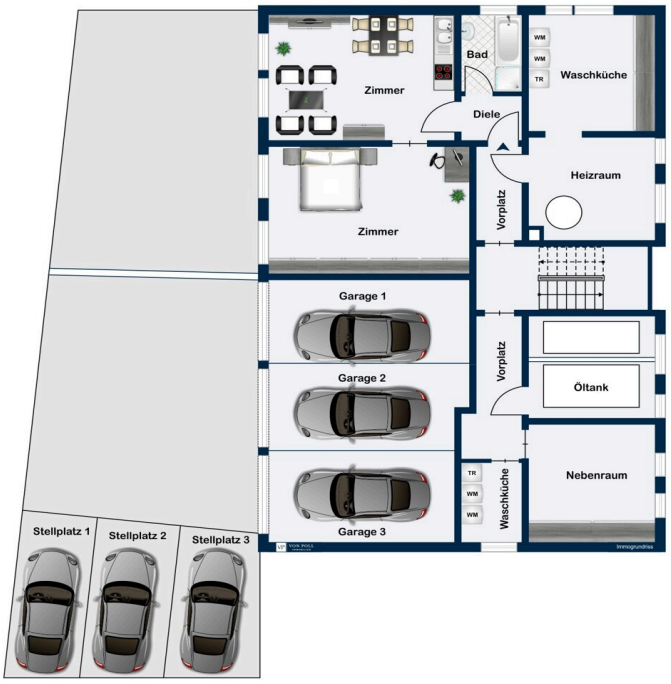


Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

Grundrisse




Balkon
Bad
Kind
Wohnen
Flur
Flur
WC
DF
Schlafen
DF
Küche
DF
DF
Schlafen
Küche
DF
Flur
Flur
WC
DF
Wohnen
Kind
Bad
Balkon



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten befindet sich in ruhiger und zugleich hervorragend angebundener Lage von Stuttgart-Möhringen. Eine siebte Wohneinheit (ca. 48m² große 2-Zimmer-Wohnung im Souterrain) könnte man mit überschaubarem Aufwand nachgenehmigen lassen. Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren regelmäßig instand gehalten und präsentiert sich samt der zugehörigen Außenflächen in einem außerordentlich gepflegten Zustand.

Ein besonderer Vorteil für Kapitalanleger und Investoren: Das Mehrfamilienhaus ist bereits nach Wohneinheiten aufgeteilt und bietet damit interessante Perspektiven für unterschiedliche Anlagestrategien. Die Wohnungen verfügen über praktische Grundrisse und funktionale Raumaufteilungen und wurden teilweise bereits renoviert. Nahezu alle Wohneinheiten verfügen zudem über einen Balkon, der den Wohnwert zusätzlich steigert.

Das Objekt ist derzeit voll vermietet. Die bestehende Mieterschaft zeichnet sich durch ein ordentliches und zuverlässiges Erscheinungsbild aus, was sich nicht zuletzt im sehr guten Pflegezustand des gesamten Hauses widerspiegelt. Gleichzeitig besteht weiteres Mietentwicklungspotenzial, sodass sich für einen langfristig orientierten Investor interessante Möglichkeiten zur Optimierung der Ertragssituation ergeben.

Bitte beachten Sie, dass aus Diskretionsgründen auf den Fotoaufnahmen Einrichtungsgegenstände der Mieter mit Hilfe von KI entfernt wurden.

Zum Mehrfamilienhaus gehören außerdem 3 Garagen sowie 2 Außenstellplätze, wodurch ein attraktives Angebot an Pkw-Stellmöglichkeiten zur Verfügung steht.

Auch die Lage überzeugt: Stuttgart-Möhringen bietet eine sehr gute Infrastruktur und verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Erreichbarkeit. Ein Stadtbahnanschluss, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Reichweite. Über die nahegelegene B27 sowie die A8 besteht zudem eine schnelle Anbindung an den Flughafen Stuttgart und die umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger und angenehmer Wohnlage von Stuttgart-Möhringen. Der beliebte Stadtteil im Süden Stuttgarts verbindet eine gewachsene Wohnstruktur mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie attraktiven Freizeitangeboten.

Ein besonderer Pluspunkt ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Der Stadtbahnanschluss der U3 befindet sich in fußläufiger Entfernung und ermöglicht eine komfortable Anbindung an die Stuttgarter Innenstadt sowie weitere Stadtteile. Mit dem Pkw sind die B27 und die Autobahn A8 innerhalb weniger Minuten erreichbar. Dadurch bestehen schnelle Verbindungen sowohl in Richtung Stuttgart als auch zum Flughafen, zur Messe und in die umliegenden Regionen.

Auch das Freizeit- und Erholungsangebot überzeugt: Das SI-Centrum mit seinen vielfältigen Gastronomie-, Unterhaltungs- und Freizeitangeboten sowie die SchwabenQuellen sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Familien besonders interessant sind das nahegelegene Königin-Charlotte-Gymnasium, verschiedene Spielplätze und die kurzen Wege zu weiteren Bildungseinrichtungen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Darüber hinaus laden Grünanlagen und nahegelegene Freiflächen zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamer Freizeitgestaltung im Grünen ein.

Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26081030 - 70567 Stuttgart / Möhringen – Möhringen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart
Tel.: +49 711 - 24 83 749 0
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com