Stuttgart – Lehen

Voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit Loft im Heusteigviertel

Objektnummer: 26081044



KAUFPREIS: 1.480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 632.31 m^2 • ZIMMER: 24 • GRUNDSTÜCK: 794 m^2

Objektnummer: 26081044 - 70180 Stuttgart – Lehen

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

Objektnummer: 26081044 - 70180 Stuttgart – Lehen

Auf einen Blick

Objektnummer	26081044
Wohnfläche	ca. 632.31 m²
Zimmer	24
Badezimmer	9
Baujahr	1897
Stellplatz	3 x Carport, 5 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.480.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 289 m²
Vermietbare Fläche	ca. 889 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26081044 - 70180 Stuttgart – Lehen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	122.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.05.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1897

Objektnummer: 26081044 - 70180 Stuttgart – Lehen

Die Immobilie





Objektnummer: 26081044 - 70180 Stuttgart – Lehen

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

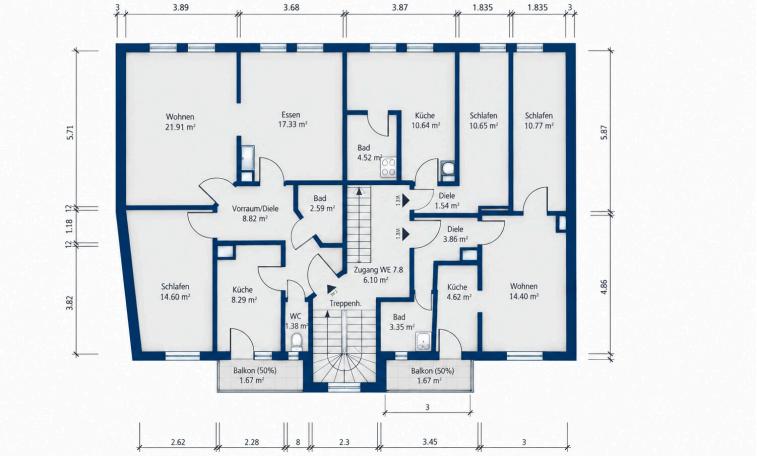
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Partner-Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart
stuttgart@von-poll.com | www.von-poll.com/stuttgart

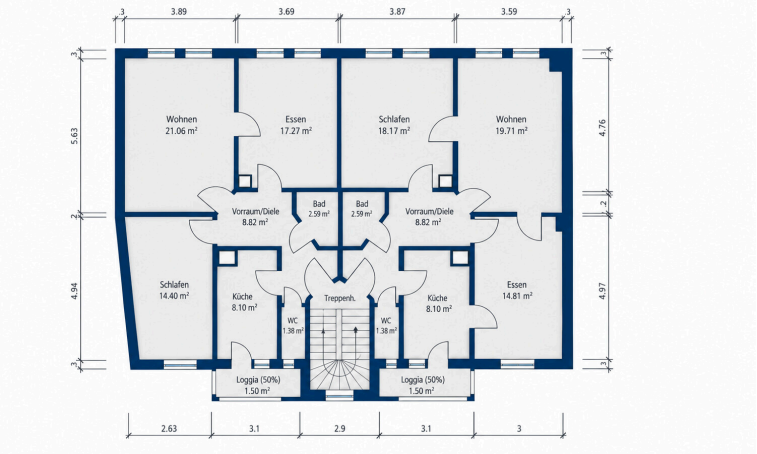
Objektnummer: 26081044 - 70180 Stuttgart – Lehen

Grundrisse



3 Obergeschoss

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

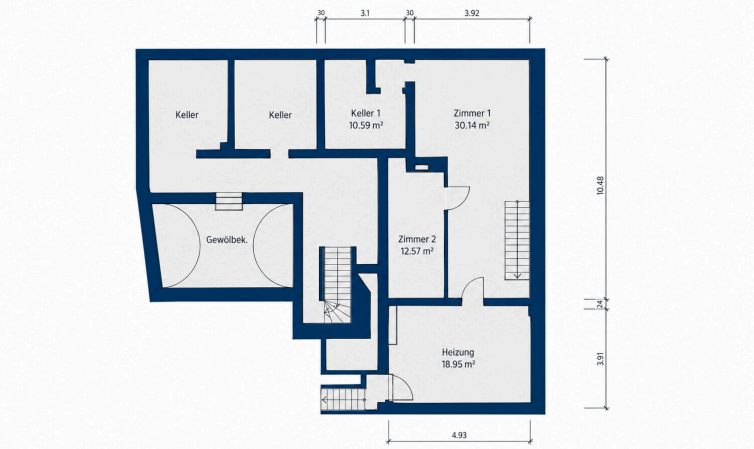


2 Obergeschoss

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.


1 Obergeschoss
Lager
56.90 m²
Wohnen
21.06 m²
Essen
17.27 m²
Zimmer
18.17 m²
Wohnen
19.71 m²
Vorraum/Diele
8.82 m²
Bad
2.39 m²
Bad
2.39 m²
Vorraum/Diele
8.82 m²
Schlafen
14.40 m²
Küche
8.10 m²
Treppenh.
WC
1.39 m²
WC
1.39 m²
Küche
8.10 m²
Schlafen
14.81 m²
Loggia (50%)
1.50 m²
Loggia (50%)
1.50 m²
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.


Garage
50.40 m²
Abstellr.
22.15 m²
Carport
50.54 m²
Schlafen
14.58 m²
Küche
10.10 m²
Bad
4.34 m²
Vorraum
2.44 m²
Zimmer 2
18.82 m²
Zimmer 3
16.66 m²
Zimmer 4
15.52 m²
Diele
4.79 m²
Vorraum
41.57 m²
Zimmer 1
16.98 m²
Bad
6.44 m²
Treppenh.
WC
1.39 m²
Küche
19.56 m²
Lager
34.62 m²
Essen
24.92 m²
Erdgeschoss
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



Kellergeschoss

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26081044 - 70180 Stuttgart – Lehen

Ein erster Eindruck

Inmitten des gefragten Stuttgarter Heusteigviertels bietet dieses charaktervolle Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Einheiten eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger und langfristig orientierte Bestandshalter. Die zurückversetzte Lage in zweiter Reihe verbindet die Vorzüge eines etablierten innerstädtischen Wohnstandorts mit einer außergewöhnlich ruhigen Hofsituation. Gleichzeitig profitiert das freistehende Gebäude von einer guten Belichtung aus allen Himmelsrichtungen, wodurch eine helle und freundliche Wohnatmosphäre entsteht.

Das Gebäude erstreckt sich über vier Geschosse und präsentiert sich mit einer markanten, hellen Klinkerfassade und einer klassischen, klar gegliederten Architektur. Die insgesamt neun Wohneinheiten verteilen sich auf eine Gesamtwohnfläche von ca. 632 m² und bieten mit Wohnungsgrößen zwischen ca. 27 m² und 166 m² eine vielseitige Mischung aus kompakten Apartments, klassischen Stadtwohnungen und einer großzügigen Atelierwohnung. Im Laufe der vergangenen Jahre wurden verschiedene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, die zur langfristigen Nutzbarkeit der Immobilie beitragen.

Eine Besonderheit bildet die ca. 166 m² große Atelierwohnung im Erdgeschoss. Die ursprünglich als Werkstatt genutzten Räumlichkeiten wurden im Rahmen einer genehmigten Nutzungsänderung zu Wohnzwecken umgestaltet. Der großzügige Wohn-, Ess- und Arbeitsbereich sowie die ergänzenden Zimmer verleihen der Einheit einen individuellen Loft-Charakter und schaffen ein Wohnkonzept, das sich von klassischen Grundrissen abhebt.

Auch die weiteren Wohnungen zeichnen sich durch ihren Altbaucharakter aus. Besonders hervorzuheben sind die ursprünglichen Pitch-Pine-Dielenböden, die im Zuge von Mieterwechseln sukzessive freigelegt, abgeschliffen und neu versiegelt wurden und heute in sämtlichen Wohnungen vorhanden sind. Zwei Wohnungen im dritten Obergeschoss verfügen zudem über offene Balkone.

Im Rahmen einer energetischen Modernisierung in den Jahren 2008/2009 wurde das Dach einschließlich Wärmedämmung erneuert. Ergänzend erfolgte eine Dämmung der darunterliegenden Hohlräume mit Isofloc. Auch die Fenster wurden erneuert. Weitere Investitionen in die Gebäudetechnik erfolgten in den Jahren 2023/2024 mit dem Einbau von vier neuen Gasthermen. Eine Solaranlage unterstützt zudem die Heiztherme im dritten Obergeschoss. Die Wohnung im 3. Obergeschoss verfügt darüber hinaus über einen offenen Kamin, der eine besondere Wohnatmosphäre schafft.

Ergänzt wird das Raumangebot durch Kellerräume, einen Lagerraum/Werkstatt sowie

einen Gewölbekeller.

Im Innenhof stehen eine Garage mit zwei Stellplätzen und angrenzendem Schuppen, drei überdachte Stellplätze sowie weitere Parkmöglichkeiten auf der Hoffläche zur Verfügung.

Zum Anwesen gehört außerdem ein zweigeschossiges Nebengebäude, das derzeit gewerblich vermietet ist. Das Obergeschoss wurde früher als Holzlager genutzt und bietet zusätzliche Lagerflächen oder Ausbaupotential.

Für langfristig orientierte Investoren verbindet die Immobilie mehrere interessante Eigenschaften: einen etablierten Wohnstandort im Stuttgarter Süden, eine besondere Lage innerhalb des Quartiers, individuelle Wohnungsgrundrisse sowie bereits durchgeführte Investitionen in die Gebäudesubstanz und technische Ausstattung.

Damit bietet das Mehrfamilienhaus eine interessante Grundlage für eine langfristige Bestandshaltung in einem der gefragtesten innerstädtischen Wohnviertel Stuttgarts.

Objektnummer: 26081044 - 70180 Stuttgart – Lehen

Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus mit 9 Einheiten
- voll vermietet
- genehmigte Atelierwohnung mit Loft-Charakter im Erdgeschoss
- aufgearbeitete Pitch-Pine-Dielenböden in sämtlichen Wohnungen
- zwei Wohnungen im dritten Obergeschoss mit Balkonen
- Wohnung mit Loggien
- offener Kamin in der Wohnung im dritten Obergeschoss links
- Garage
- Carport
- Schuppen
- Stellplätze im Innenhof
- Nebengebäude

Modernisierungen:

- 2008/2009: Erneuerung des Daches einschließlich Wärmedämmung
- 2008/2009: Erneuerung der Fenster (überwiegend)
- 2008/ 2009: Installation einer Solaranlage zur Unterstützung einer Heiztherme im 3. OG
- 2023/2024: Einbau von vier neuen Gasthermen

Objektnummer: 26081044 - 70180 Stuttgart – Lehen

Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im beliebten Heusteigviertel im Stuttgarter Süden. Die zentrale Lage verbindet urbanes Wohnen mit einer gewachsenen Nachbarschaft und einer hervorragenden Infrastruktur.

Das Heusteigviertel zählt zu den charaktervollen innerstädtischen Wohnquartieren Stuttgarts und ist insbesondere für seine historischen Gebäude aus der Gründerzeit und dem Jugendstil bekannt. Gepflegte Altbauten, kleine Geschäfte, individuelle Boutiquen sowie zahlreiche Cafés und Restaurants prägen das lebendige und zugleich wohnliche Umfeld.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Auch der beliebte Marienplatz mit seinen gastronomischen Angeboten und die Stuttgarter Innenstadt sind gut erreichbar.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nahegelegenen Stadtbahnhaltestellen gewährleistet. Von hier aus bestehen Verbindungen in die Innenstadt sowie in weitere Stadtteile Stuttgarts. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist günstig.

Die Kombination aus zentraler Lage, vielfältiger Infrastruktur und dem besonderen Flair des gewachsenen Stadtquartiers macht diesen Standort sowohl für Mieter als auch für langfristig orientierte Immobilieninvestoren interessant. Die zurückversetzte Lage des Anwesens in zweiter Reihe stellt dabei eine zusätzliche Besonderheit innerhalb des urbanen Umfelds dar.

Objektnummer: 26081044 - 70180 Stuttgart – Lehen

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: 26081044 - 70180 Stuttgart – Lehen

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