

Immobilien-Exposé

**+++ Nahe Max-Eyth-See - voll
vermietetes 3-Familien-REH - inkl. 2
Garagen & 1 x Kfz-Stellplatz +++**

Objekt-Nr.:

A3976

Haus zum Kauf

in 70378 Stuttgart-Neugereut



Details

Vermietet

Rolladen

Wasch/Trockenraum

Abstellraum

Mieteinnahmen (Soll)

2.030 €

Mieteinnahmen (Ist)

2.030 €

Mietvervielfältiger (Soll)

26,70

Käuferprovision

Beim Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages erhält BRATEK Immobilien eine Vermittlungs-/Nachweisprovision iHv. 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis vom Käufer beim Kaufvertragsabschluss.

Wohnfläche (ca.)

208 m²

Zimmer

8

Nutzfläche (ca.)

69 m²

Gesamtfläche (ca.)

276,60 m²

Grundstück (ca.)

344 m²

Kellerfläche (ca.)

69 m²

Balkon/Terrasse Fläche (ca.)

30 m²

Kategorie

Gehoben

Anzahl Etagen

2

Anzahl Badezimmer

3

Anzahl Stellplätze

1

Anzahl Wohneinheiten

3

Anzahl separate WCs

2

Baujahr

1973

Zustand

gepflegt

Dachform

Satteldach

Unterkellert

Ja

Bad mit

Wanne

Küche
Einbauküche

Boden
Fliesen, Parkett, Laminat

Ausrichtung Balkon/Terrasse
Süden

Beschreibung

Dieses voll vermietete 3-Familien-Reihen-Eckhaus wurde auf einem 344 m² großen Grundstück erstellt.

Das Grundstück ist fast rechteckig, eben und nach Süden ausgerichtet.

Der Hauseingang befindet sich auf der Nordseite des Grundstücks. Auf der Südseite befinden sich der Garten, zwei Garagen sowie ein Kfz-Stellplatz. Die Garagen sowie der Stellplatz werden von der Südseite des Grundstücks angefahren.

Das Haus wurde 1973, massiv, 2-geschossig, komplett unterkellert sowie mit Satteldach erstellt.

Es ist ausgestattet mit einer Fernwärme-Zentralheizung, Kunststofffenstern sowie Glasfaseranschluss.

Die Fernwärme-Übergabestation wurde 2019 modernisiert. Die Kunststofffenster mit Rollläden wurden zwischen 2004 und 2011 modernisiert. Die Balkone wurden 2005 modernisiert. 2015 wurde auf der Nordseite, links vom Treppenhaus, eine 14 cm Dämmung angebracht.

Im Untergeschoss gibt es einen gemeinschaftlichen Trockenraum.

Im Haus sind die Kehrwoche sowie der Winterdienst von den Mietern zu machen.

Der Energiebedarfskennwert beträgt 239,7 kWh/(m²*a).

Die Gesamt-Kalt-Mieteinnahmen betragen 24.360 EUR p.a..

Ausstattung

Das Haus verfügt über drei Wohnungen mit insgesamt 8 Zimmern (2 x 3 Zimmer-Wohnung im EG/OG sowie 1 x 2 Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung), mit insgesamt ca. 207 m² Wohnfläche (2 x 79 m² und 1 x 49 m²), ca. 69 m² Nutzfläche im Untergeschoss sowie eine Gesamtfläche von ca. 276 m² Wohn- und Nutzfläche.

Im Hochparterre (Erdgeschoss) befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung. Die Wohnung ist für 620 EUR kalt an ein Rentner-Ehepaar seit 2011 vermietet. Die letzte Mieterhöhung erfolgte 03.2024. Der Grundriss der Wohnung ist gut: alle Räume sind direkt vom Flur begehbar. Der ca. 12 m² große Süd-Balkon ist sowohl vom Wohnzimmer als auch über die Küche begehbar. Das Badezimmer ist innenliegend, wurde 2008 modernisiert und verfügt über einen Waschmaschinen-Anschluss. Das ebenfalls innenliegende WC ist separat. Die Böden in der Wohnung sind individuell gefliest. Die Raumhöhen betragen ca. 2,35 Meter. Eine Einzel-Garage ist für 50 EUR monatlich mitvermietet.

Im Obergeschoss befindet sich eine grundrissgleiche 3-Zimmer-Wohnung. Die Wohnung ist für 650 EUR kalt an einen Herrn, ebenfalls seit 2011 vermietet. Die letzte Mieterhöhung erfolgte 02.2019. In den Zimmern wurde 2011 Laminat verlegt. Die restlichen Böden sind gefliest. Das Badezimmer sowie das WC wurden 2011 modernisiert. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,37 Meter. Zur Wohnung sind ein Hobbyraum im Untergeschoss für 50 EUR sowie eine Einzel-Garage für 40 EUR mitvermietet.

Im Dachgeschoss befindet sich eine 2-Zimmer-Wohnung. Die Wohnung ist mit Einbauküche für 580 EUR kalt an eine Frau seit 2024 vermietet. Der Grundriss ist gut: alle Räume sind direkt vom Flur begehbar. Der ca. 5 m² große West-Balkon ist über das Wohnzimmer begehbar. Die Zimmer sowie der Balkon sind nach Westen ausgerichtet. Die Böden im Flur sowie in den Zimmern sind mit Parkett ausgestattet. Die Böden im Badezimmer sowie in der Küche sind gefliest. Die Wände sind überwiegend mit Raufasertapeten tapeziert. Die maximale Raumhöhe beträgt ca. 2,30 Meter. 2021 wurden die Küche sowie das Badezimmer modernisiert. Das raumhoch geflieste Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne, einem WC, einem Handtuch-Heizkörper sowie einem belichteten Spiegel-Schrank. Die Küche ist mit einer Einbauküche sowie einem Waschmaschinen-Anschluss ausgestattet. Zur Wohnung ist ein Kfz-Außenstellplatz für 40 EUR monatlich mitvermietet.

Sonstiges

1. Bitte füllen Sie das Kontaktformular vollständig aus. Wir bearbeiten nur vollständig ausgefüllte Anfragen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir unsere Besichtigungstermine vorab qualifizieren.
2. Kostenlose Preiseinschätzung für Ihre Immobilie erhalten Sie sofort online über unsere Homepage www.BRATEK-Immobilien.de.
3. Wir gestalten Ihre Immobiliensuche effektiv: unsere ausführlichen Exposés enthalten detaillierte Objektinfos sowie die Objektadresse und Fotos. In der beigefügten pdf-Datei erhalten Sie Grundrisse, Flächenberechnungen und Lagepläne.

4. Bei uns kaufen Sie nicht "die Katze im Sack". Vollständige Objektunterlagen erhalten Sie vor dem Besichtigungstermin.
5. Steht Ihre Finanzierung? Bitte stimmen Sie Ihre Finanzierbarkeit mit Ihrem Finanzierungsberater vorab ab.
6. Bitte beachten Sie, dass die Erwerbsnebenkosten insgesamt mit Grunderwerbsteuer, Notar und Makler ca. 10,5 % aus dem Kaufpreis betragen. Bitte planen Sie in Ihr Budget auch die eventuell notwendigen Renovierungskosten mit ein.
7. Wollen Sie Ihre eigene Immobilie verkaufen oder vermieten? Gerne übernehmen wir alles für Sie.
8. Trotz sorgfältiger Prüfung der im Exposé gemachten Angaben, können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Haftung übernehmen.
9. Datenschutzerklärung: BRATEK Immobilien erhebt, speichert und verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten zum Zwecke der Auftragsbearbeitung. Ihre Daten werden niemals an Dritte weiter gegeben.

Lage & Umgebung

Pelikanstraße 20, 70378 Stuttgart-Neugereut

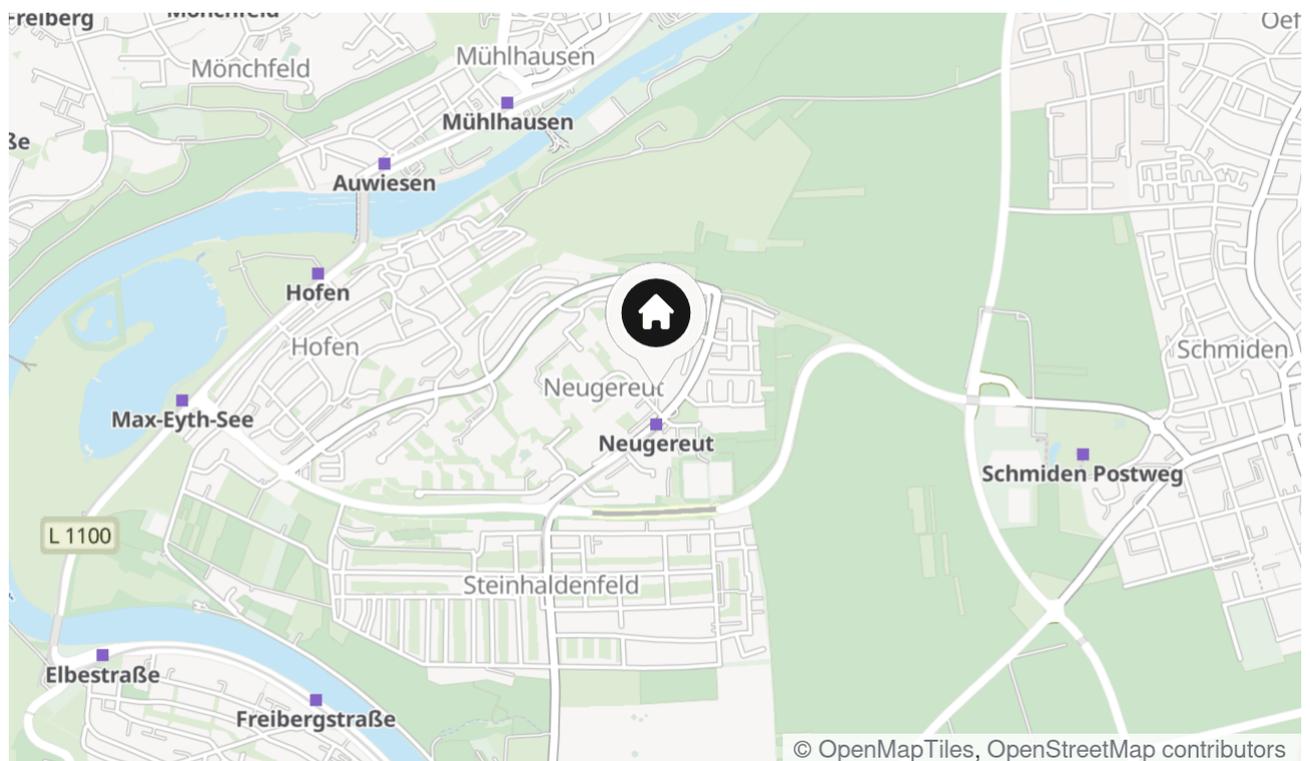
Das Haus befindet sich im ruhigen Wohngebiet in einer Sackgasse.

Die Stadtbahn-Haltestelle sowie die Bus-Haltestelle "Neugereut" sind bequem zu Fuß erreichbar.

Das Einkaufszentrum-Neugereut ist eine Bus-Haltestelle entfernt.

Neugereut befindet sich zwischen Fellbach, Mühlhausen und Bad Cannstatt.

In die Stuttgarter Innenstadt sind es ca. 30 Minuten.



Energieausweis

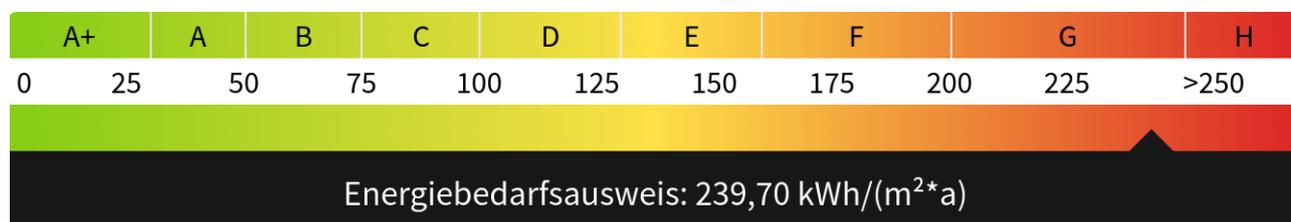
Endenergiebedarf
239,70 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
fern

Heizungsart
zentral, fern

Baujahr (Energieausweis)
1972

Gültig bis
26.12.2034





Hausansicht Süd-West



Garagen & Haus Süd



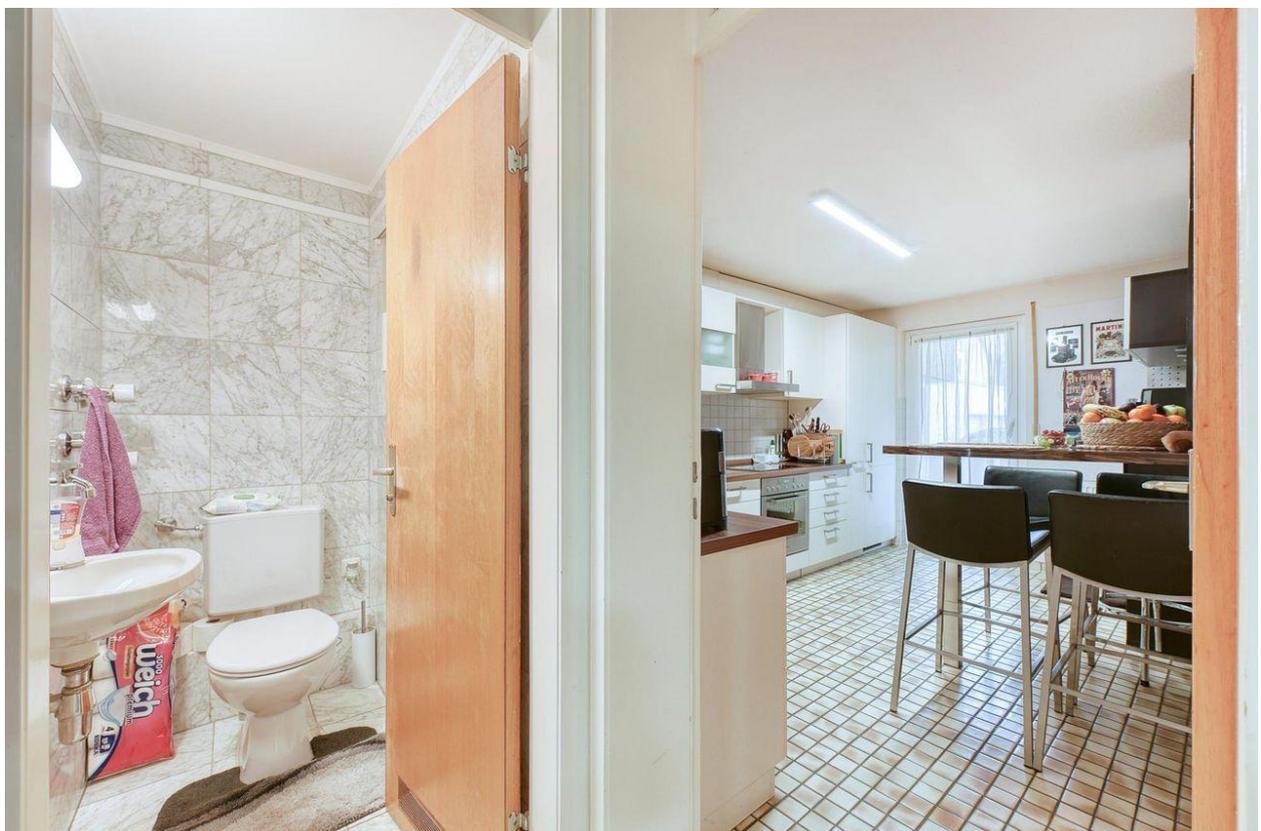
Hausansicht Nord-West



EG, Wohnzimmer



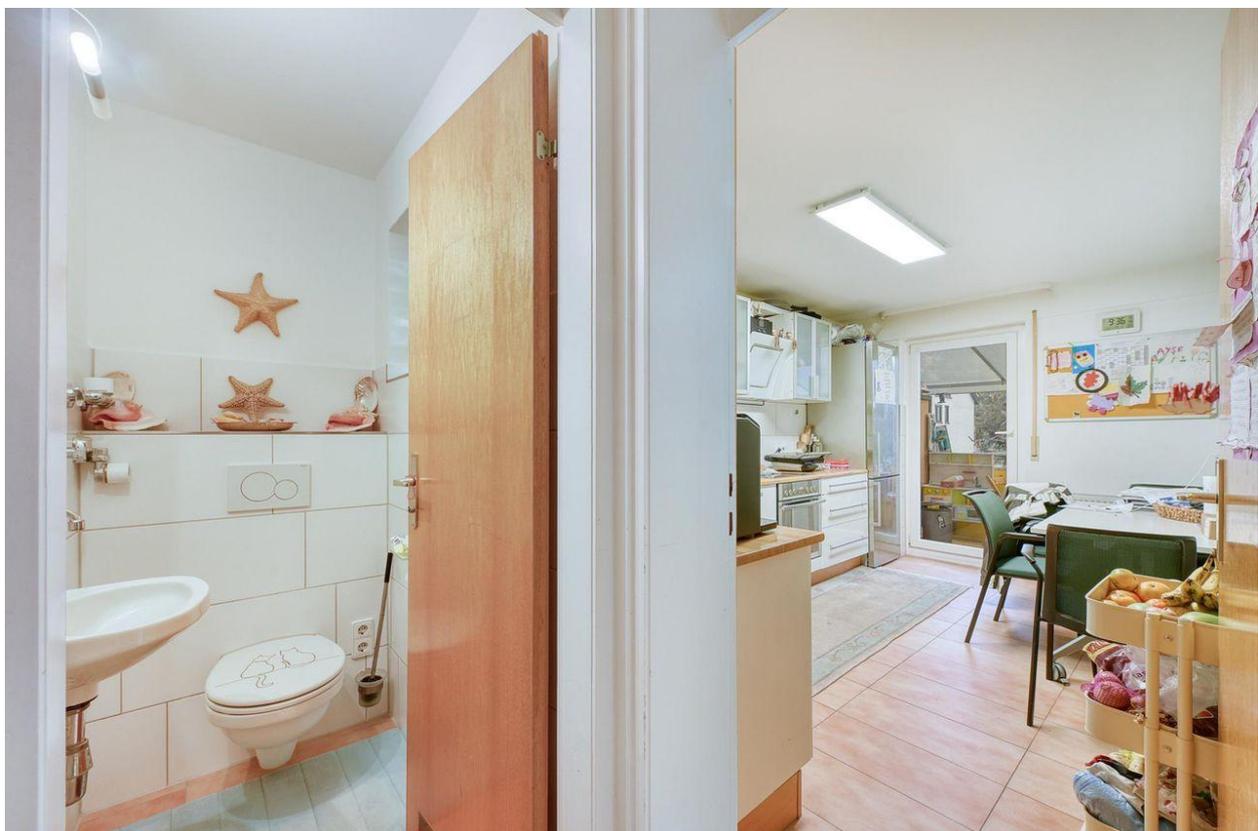
EG, Süd-Balkon



EG, WC & Küche



OG, Wohnen mit Balkon



OG, WC & Küche



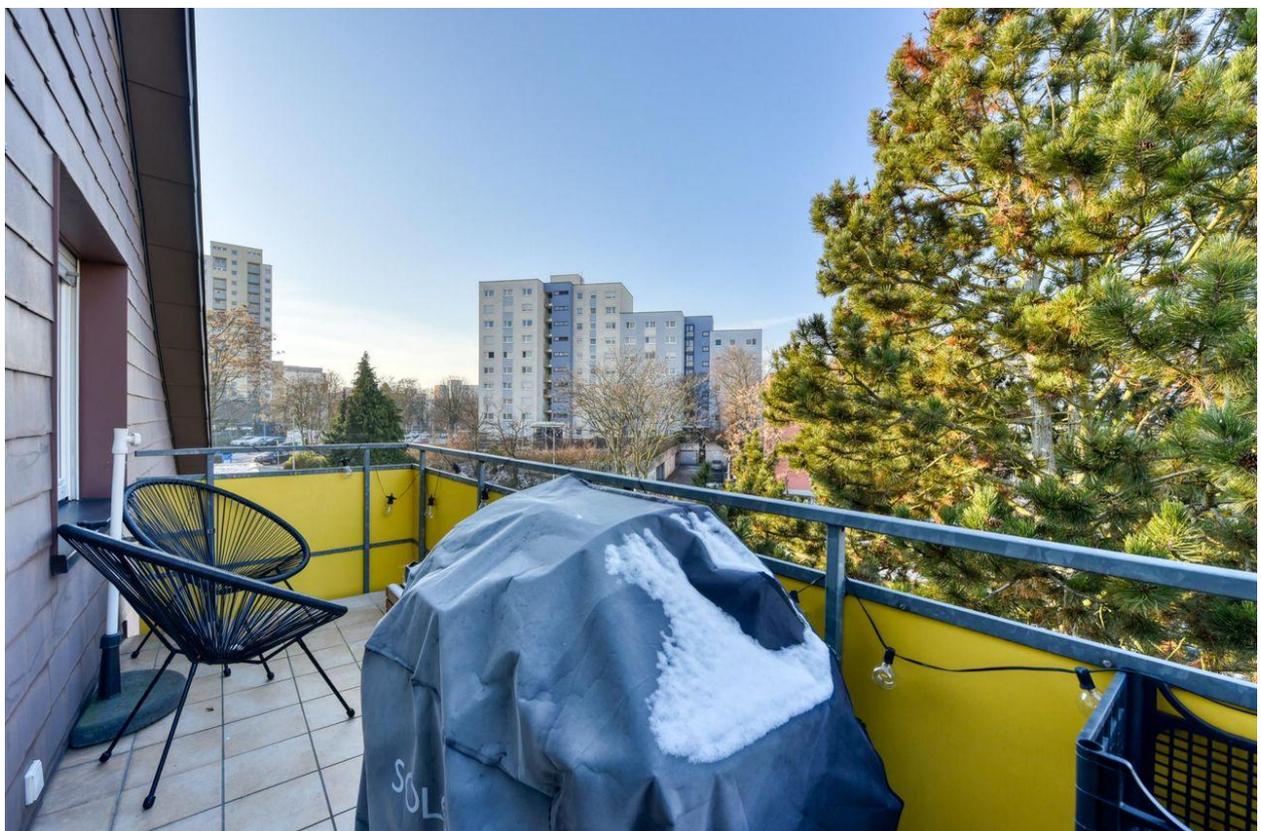
OG, Küche mit Balkon



OG, Bad



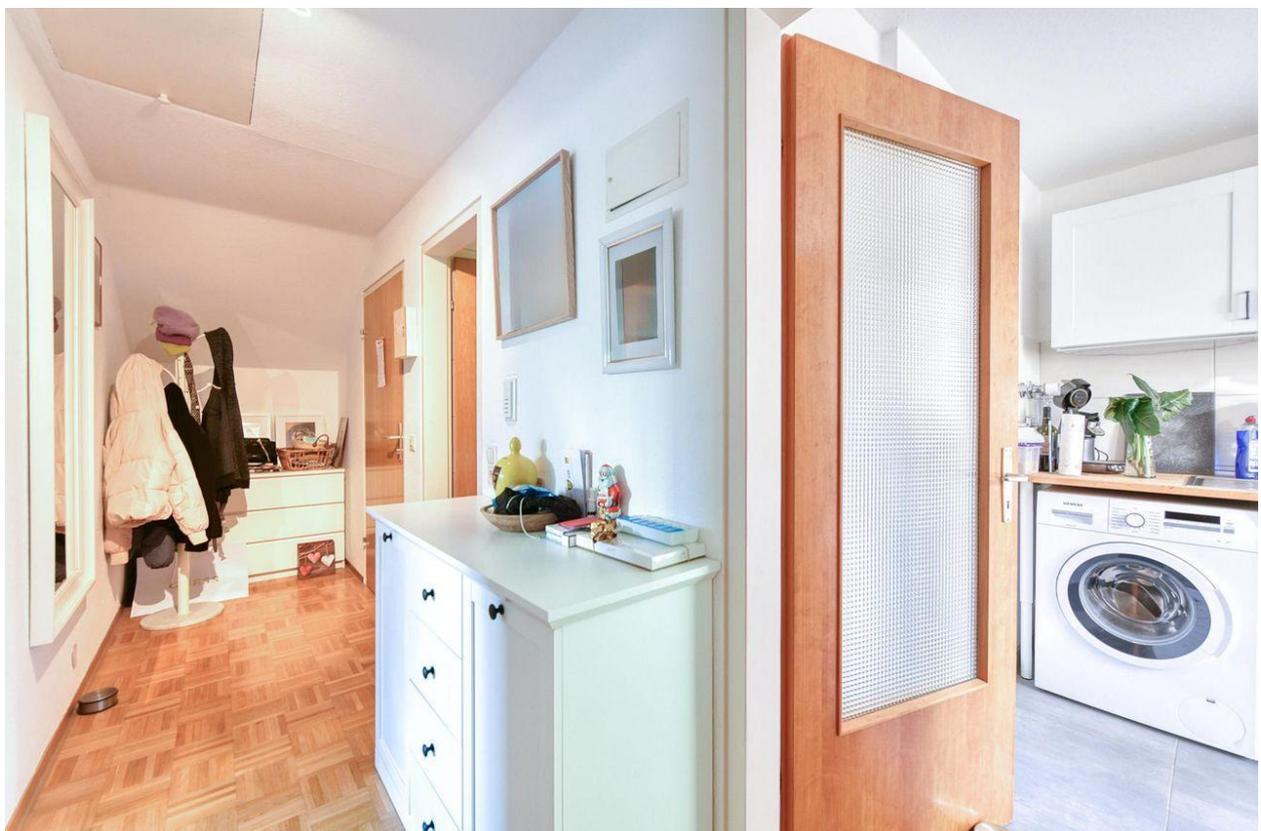
DG, Wohnen von Tür



DG, Balkon nach Süd-Westen



DG, Balkon nach Norden



DG, Flur vom Schlafen



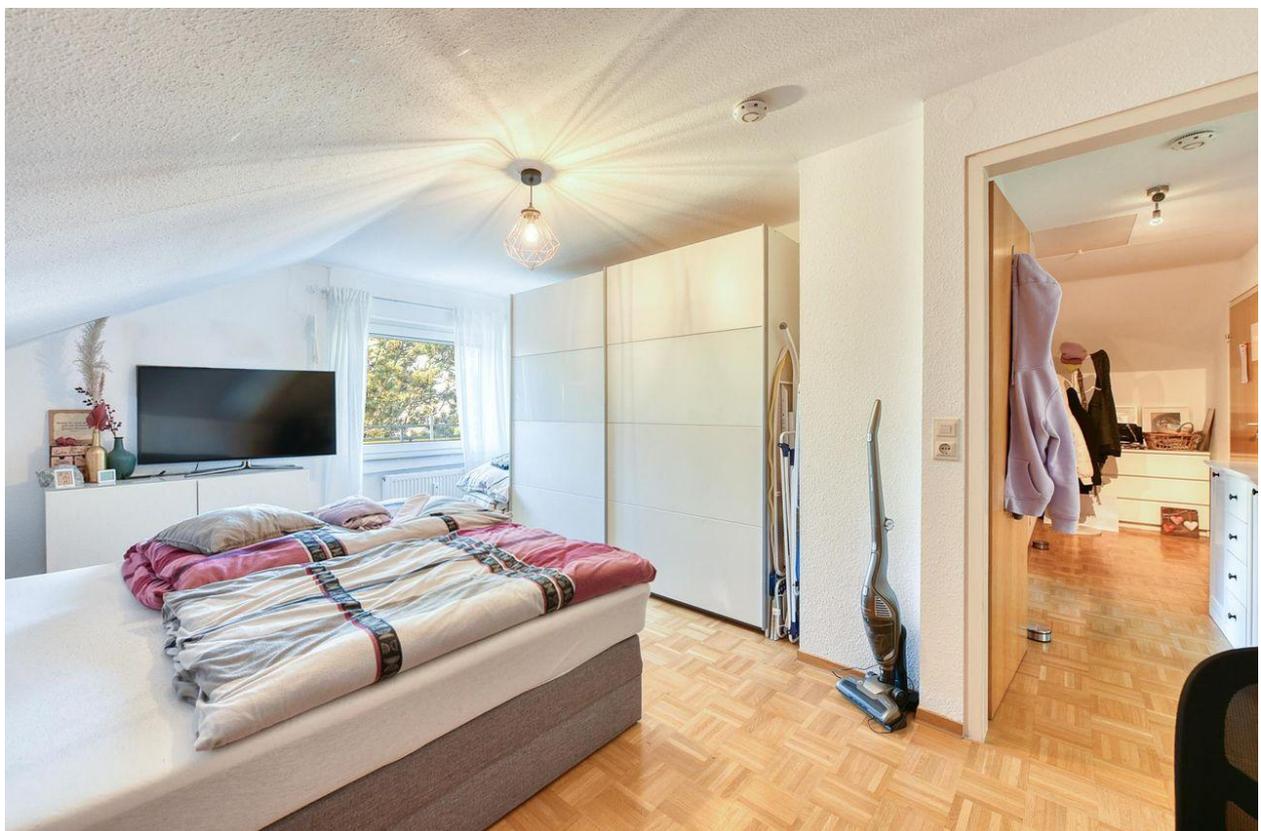
DG, Küchenzeile links



DG, Bad mit Wanne



DG, Schlafen von Tür



DG, Schlafen zum Flur



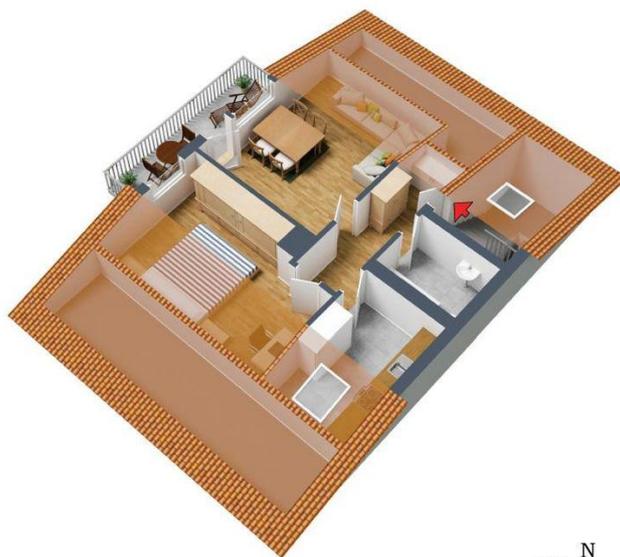
Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.

3D-Grundriss, EG, OG



Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.

2D-Grundriss, EG, OG



Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.

3D-Grundriss, DG



Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.

2D-Grundriss, DG

BRATEKIMMO
IHR MAKLER AUS DER REGION



Wir beraten Sie – TOP-Mieter – Faire Marktpreise – Sichere Verträge
Kostenlose Bewertung – Seriöse Beratung – Finanzierungsvermittlung
Renovierungs-Empfehlung – Persönlicher Service – bratek-immo.de

BRATEK Immobilien-Family



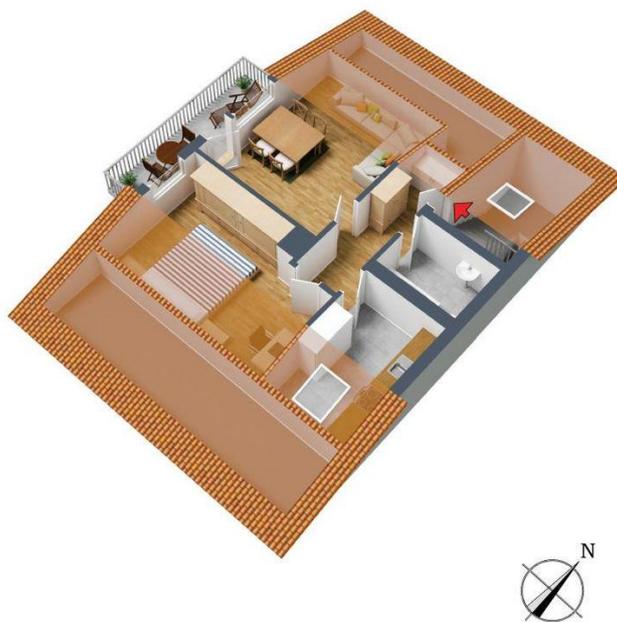
Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.

3D-Grundriss, EG, OG



Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.

2D-Grundriss, EG, OG



Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.

3D-Grundriss, DG



Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.

2D-Grundriss, DG

Kontakt

BRATEK Immobilien

Unterländer Str. 41

70435 Stuttgart

Telefon:

E-Mail: anfragen@BRATEK-Immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Matthias Bratek

Impressum

www.bratek-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.bratek-immobilien.de

