



Gepflegtes 1-Zimmer-Appartement mit Balkon (3.OG) in Stuttgart- West

¹⁰⁰
¹⁰¹⁰
⁰⁴ 61285ZIM

Objektnr.

 1955

Baujahr

 36 m²

Wohnfläche

 1

Zimmer

Die Immobilie

Dieses sehr gepflegte 1 Zimmer Appartement (Nr.5, MEA 64/1000) befindet sich im 3.Obergeschoß dieses 1955 erbauten Wohn- und Geschäftshauses (Grund ca. 157m²). Es befindet sich im Stuttgarter Westen, direkt am Rosenbergplatz. Es verfügt über 11 Wohneinheiten und eine Gewerbefläche. Die Einheit verfügt über ca. 35m² Wohnfläche, verteilt auf Flur, Küche, Bad, Wohn-Schlaf- und Esszimmer und Balkon. Die Böden sind mit Laminat, bzw. Linoleum belegt. Das Badezimmer verfügt über Waschbecken, WC und Badewanne mit integr. Dusche. Die Einbauküche ist im Mietereigentum und komplett ausgestattet, auch mit Waschmaschine. Das geräumige Wohnzimmer bietet Platz für einen Esstisch, eine Couch und ein Bett. Highlight ist sicherlich der ausreichend große Balkon in Nord-West Richtung. Er sorgt für Stadtfeeling! Abgerundet wird das Angebot durch einen Kellerraum im UG und einen Abstellbereich auf der Bühne (diese ist aber nicht wirklich in Gebrauch). Ein Aufzug und ein KFZ Stellplatz gehören nicht zur Ausstattung. Die Wohnung ist seit 2022 vermietet für 450,-/ Monat kalt.

Flächen

Wohnfläche	35,75 m²
Zimmer insgesamt	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etagen	7
Etage	3
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1955
Zustand	gepflegt
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

zurzeit vermietet	ja
-------------------	----

Ausstattung

- Gas Brennwert Kombi Therme (12/2020)
- Kunststofffenster, doppelt isoliert, ohne Rollläden
- Laminatboden von 7/2022 im Wohnraum und Flur; Linoleumboden in Bad und Küche
- Deckenhöhe 2,5m
- Gegensprechanlage
- Hausmeisterservice
- Internet TV
- Nord-West Balkon
- Einbauküche mit allen elek. Großgeräten, auch Waschmaschine- im Mietereigentum
- Badezimmer mit Waschbecken, WC und Badewanne
- Jahresgrundsteuer 57,52
- Hausgeld: 163,- inkl. RLZ 42,62,-
- Mietverhältnis seit 1.7.2022 für 450,-/ Monat zzgl. 70,- NK Vorauszahlung Strom (seitdem nicht erhöht worden)
- Keller im UG (Nr,5)
- Bereich auf Bühne (Nr.5)
- kein Stellplatz, kein Aufzug
- Rücklagen zum 31.12.2025: auf die WE 1.650,01,-
- Gas- und Stromleitungen im Treppenhaus wurden 2026 erneuert

Heizungsart	Etagenheizung
Bodenbelag	Laminat, Linoleum
Badausstattung	Badewanne
Küche	Pantry-Küche

Lage & Infrastruktur

Diese Wohnung befindet sich im beliebten und zentralen Stuttgarter-Westen, in unmittelbarer Nähe zum Diakonie Klinikum. Das Umfeld ist geprägt von Mehrfamilienhäusern der Jahrhundertwende und den 60er Jahren. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist perfekt. Die Bushaltestelle der Linie 42 hält am Rosenbergplatz direkt um die Ecke und die Stadtbahnhaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. Somit schnelle Wege in die Mitte oder zum Hauptbahnhof.

Preise

Kaufpreis	175.000 €
Hausgeld	163 €
Käuferprovision	2,97% inkl. MwSt.
Mieteinnahmen/Monat	450 €

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	17.05.2030
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	nein
Endenergiebedarf	208,80 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Erdgas H
Energieeffizienzklasse	G
Baujahr (Energieausweis)	1955
Energieausweis-Ausstellungsdatum	18.05.2020
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen







Grundrisse



Kontakt

Michael Ziegler

Deutsche Immobilien Württemberg

Friedrichstraße 37, 70174 Stuttgart

E-Mail **stuttgart@deutsche-immobilien.gmbh**
Telefon **0711 66831-14**
Mobil **0172 9084004**
Fax **0711 66831-24**