



**Immobilien-Exposé**

# **S-Gablenberg: Saniertes 4-Familien- Hinterhofjuwel!**

**Objekt-Nr.:**  
**25-46**

# Mehrfamilienhaus zum Kauf

in 70186 Stuttgart

 **Junker  
Immobilien**  
Kompetenz. Leidenschaft. Erfahrung.



## Details

Zum Kauf

Einliegerwohnung vorhanden

Kaufpreis

**925.000 €**

Wohnfläche

**ca. 226 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**10**

Grundstücksfläche

**ca. 155 m<sup>2</sup>**

Balkone

**2**

Baujahr

**1900**

Zustand

**teil/vollsaniert**

Unterkellert

**Ja**

verfügbar ab

**nach Vereinbarung**

Käuferprovision

**4,76 % inkl. gesetzlicher  
MwSt. vom notariellen Kauf-  
preis**

## Beschreibung

Dieses charmante Hinterhofgebäude aus der Gründerzeit wurde um 1900 erbaut und in den letzten Jahren aufwendig saniert. Heute präsentiert es sich in einem hervorragenden Zustand und bietet eine interessante Investitionsmöglichkeit.

Das Mehrfamilienhaus umfasst vier gut geschnittene Wohneinheiten: eine Erdgeschosswohnung mit ca. 43 m<sup>2</sup>, eine Obergeschosswohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup>, eine Dachgeschosswohnung mit ca. 63 m<sup>2</sup> sowie einen Anbau mit separatem Eingang und ca. 55 m<sup>2</sup>. Bei Letzterem handelt es sich um eine ehemalige Werkstatt, die zu einer modernen Wohneinheit umgebaut wurde. Der Anbau steht bereits leer und kann somit direkt weitervermietet werden.

Die Mieterstruktur ist ausgezeichnet, und die aktuellen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 36.000 € p.a. Besonders attraktiv: Durch den bevorstehenden Auszug einer weiteren Partei aufgrund eines Vergrößerungswunsches ergibt sich die Möglichkeit, die Miete neu zu verhandeln und an das ortsübliche Niveau anzupassen – ein spannendes Potenzial zur Renditesteigerung!

## **Ausstattung**

- Baujahr Heizanlagentechnik (Gas-ZH): 2013
- drei Wohneinheiten + Anbau mit sep. Eingang
- sehr guter, sanierter Zustand
- angenehme, zuverlässige Mieterstruktur
- optimale Verkehrsanbindung

## **Sonstiges**

Alle in diesem Exposé enthaltenen Informationen wurden mit größter Sorgfalt und auf Basis von Angaben Dritter, insbesondere der Eigentümer, zusammengestellt. Dennoch können wir keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Dieses Angebot ist ausschließlich für Ihre persönliche Nutzung bestimmt. Wir bitten Sie, sämtliche im Zusammenhang mit diesem Objekt erhaltenen Informationen, insbesondere projektspezifische Daten wie Adressen, Grundrisse oder Namen, vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur gestattet, wenn sie der Finanzierung oder anderen unmittelbar mit dem Kauf verbundenen Aufgaben dient. Jede unbefugte Weitergabe sensibler Informationen kann Schadensersatzansprüche nach sich ziehen.

## Lage & Umgebung

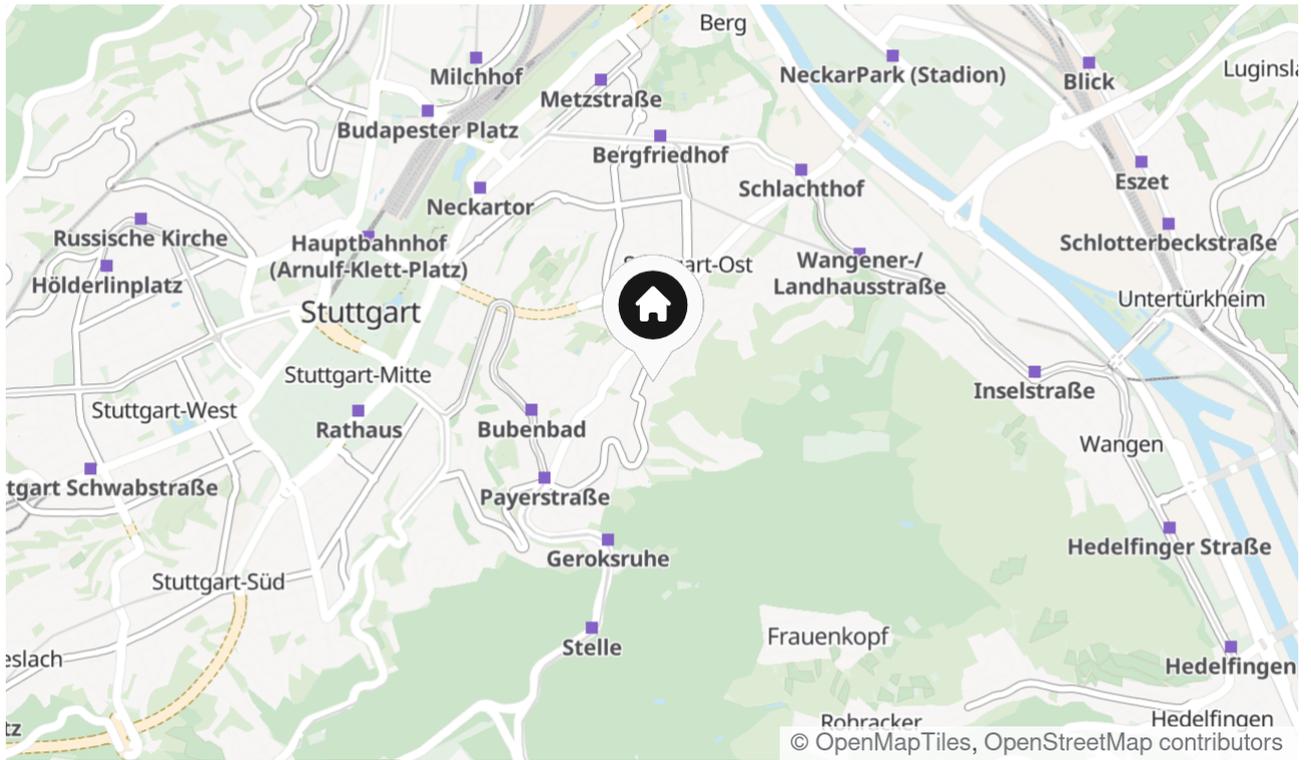
70186 Stuttgart

Die angebotene Immobilie befindet sich in einem der begehrtesten Wohnviertel von Stuttgart-Ost, das durch seine charmante Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung besticht. Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen zentraler Lage und entspannter Wohnqualität.

Das Viertel zeichnet sich durch eine gewachsene Struktur mit stilvollen Altbauten, modernen Wohnhäusern und viel Grün aus. Dank der hervorragenden Infrastruktur sind Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleister bequem zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig laden die nahegelegenen Parkanlagen und Weinberge zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Mehrere Bus- und Bahnlinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Auch für Autofahrer ist die Lage ideal, mit direktem Zugang zu wichtigen Verkehrsachsen. Familien profitieren zudem von einem breiten Angebot an Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung.

Dieses Viertel vereint urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität – ein idealer Wohnort für alle, die die Vorzüge der Stadt schätzen und gleichzeitig ein ruhiges, grünes Umfeld genießen möchten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie.

# Energieausweis

Energieausweistyp

**Verbrauch**

Energieausweis gültig bis  
**21.01.2035**

Endenergieverbrauch  
**137,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

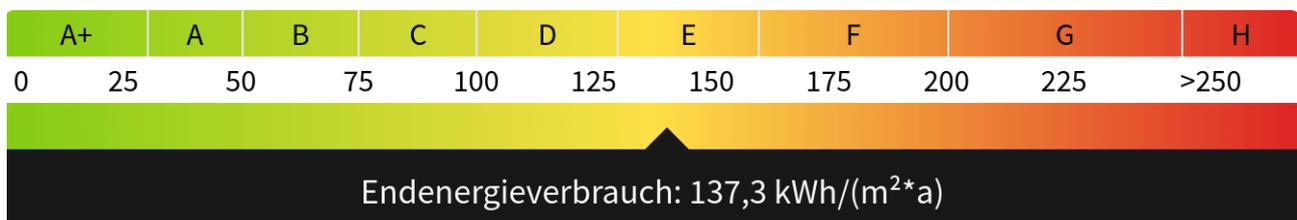
Energieeffizienzklasse  
**E**

Energieausweis Baujahr  
**1900**

Wesentlicher Energieträger  
**Gas**

Befeuerungsart  
**Gas**

Heizungsart  
**Zentralheizung**





JUNKER Immobilien



Ansicht vorne



Flur Anbau



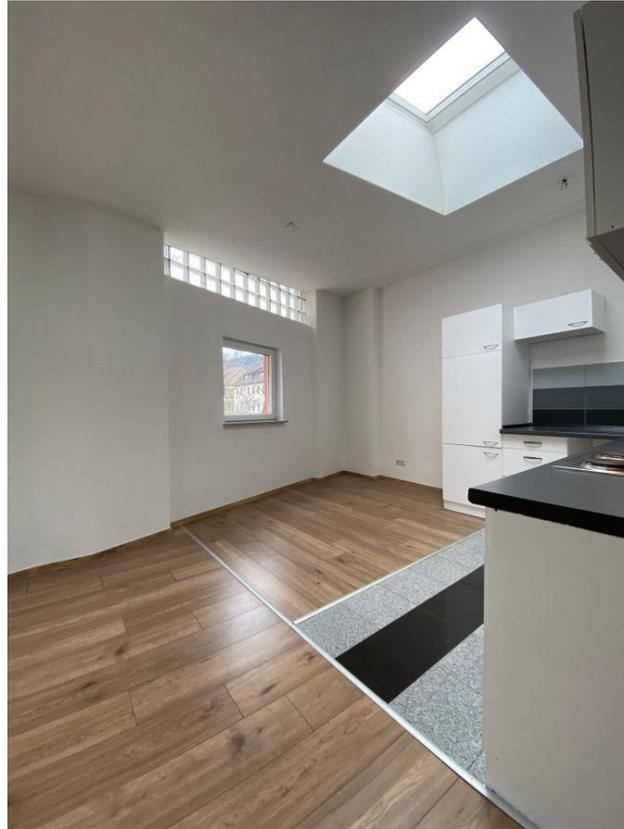
Zimmer im Anbau



Anbau



Anbau



Anbau



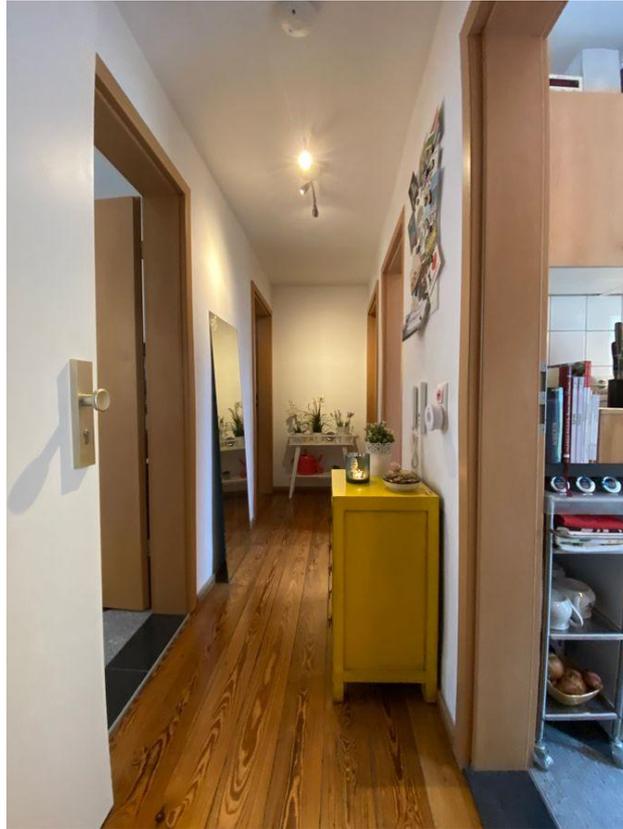
Badezimmer Anbau



Badezimmer Anbau



Badezimmer Hauptgebäude



Flur Hauptgebäude



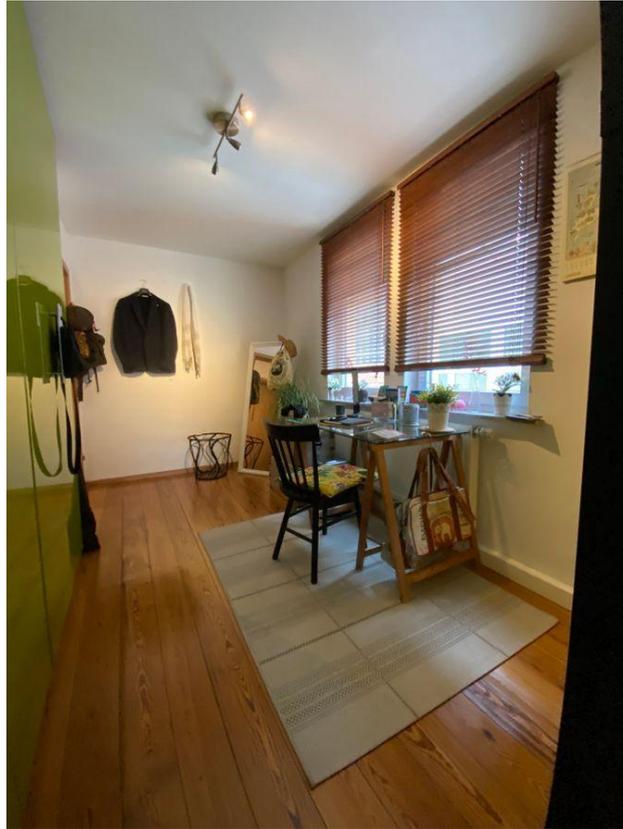
Essen Hauptgebäude



Essen Hauptgebäude



Wohnen Hauptgebäude



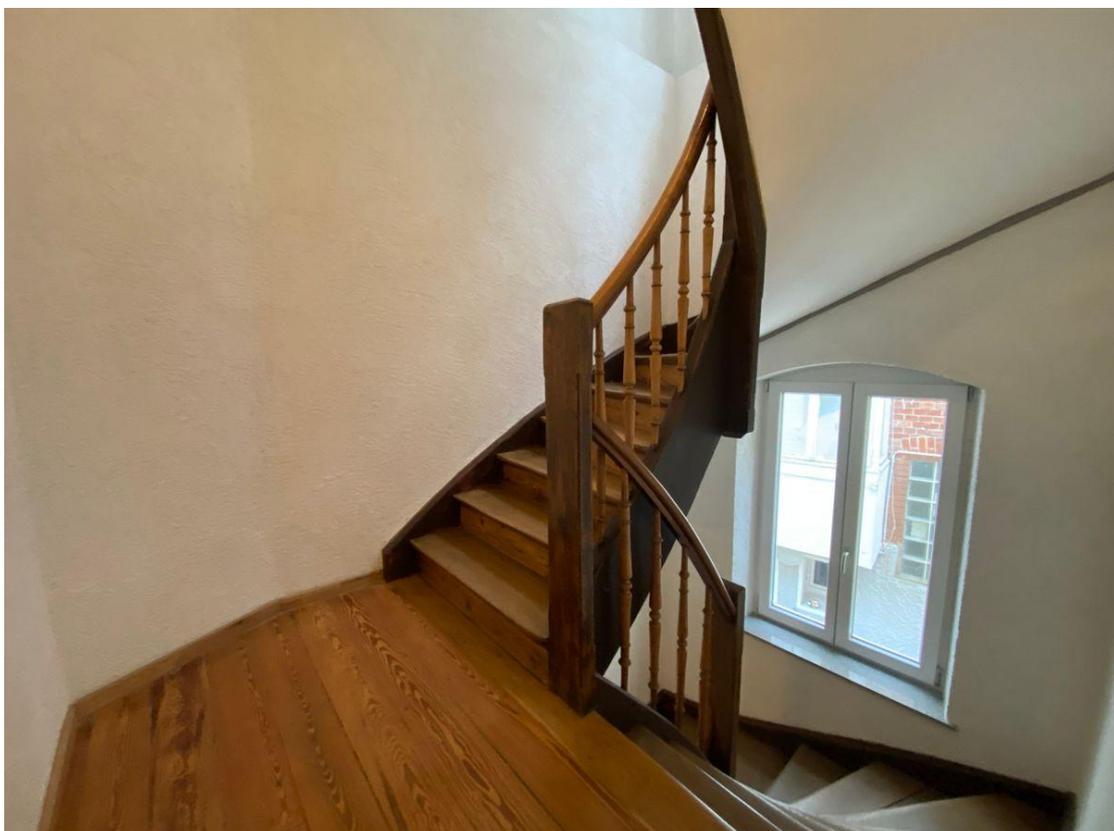
Zimmer Hauptgebäude



Toilette Hauptgebäude



Balkon



Treppenhaus



Toilette Hauptgebäude



Zimmer Hauptgebäude



Zimmer Hauptgebäude



Eingangsbereich Hauptgebäude



Eingang Erdgeschoss-Wohnung



Badezimmer Hauptgebäude



Wohnen Hauptgebäude



Ansicht vorne

## Kontakt

### **Junker Immobilien**

Augustenstr. 52

70178 Stuttgart

Telefon: 0177/1 94 06 16

E-Mail: [anfragen@immo-junker.de](mailto:anfragen@immo-junker.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Christian Junker

### **Impressum**

[www.cj-immo.de/impressum/](http://www.cj-immo.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.cj-immo.de](http://www.cj-immo.de)

