



70174 Stuttgart

Renovierungsbedürftiges 3-Familienhaus in sehr guter Wohnlage von Stuttgart-Nord.



1.200.000 €

Kaufpreis

246,1 m²

Wohnfläche

419 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Wüstenrot Immobilien / Thomas Sinn & Kollegen

Thomas Sinn
Tel.: 004971312669910
thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	246,1 m ²
Nutzfläche	78,1 m ²
Gesamtfläche	324,2 m ²
Grundstücksfläche	419 m ²
Zimmer	10

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1955
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.200.000 €
Aussen-Courtage	4,76 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	05.12.2035
Baujahr (Haus)	1955
Gebäudeart	Wohngebäude
Wertklasse	H
Endenergiebedarf	257.60
Primär-Energieträger	FERN



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Fernwärme ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Dachform

Walmdach ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Massivbauweise (Magerbeton, Hochlochziegel) auf alten Fundament wieder aufgebaut - teilunterkellert / Holzbalkendecken / Ungedämmtes Walmdach / Fernwärmeheizung / Größtenteils alte Holzfenster / Solnhofener Platten im Treppenhaus / Teilweise alte Eicheparkettböden in den Wohnungen / Meist ältere Bäder / Kaum Instandhaltungen in den letzten Jahren / Kleine Doppelgarage / Außenstellplatz



Beschreibung

Dieses zum Verkauf kommende Wohngebäude wurde 1955 in massiver Bauweise auf einem 419 m² großen Baugrundstück in leichter Hanglage von Stuttgart Nord errichtet.

Aktuell besteht das Gebäude aus zwei Büroräumen im EG, jeweils einer großen Wohnung im 1.OG und 2.OG sowie einem teilausgebauten Dachraum unter dem Dach. Die Wohn/Nutzflächen betragen in Summe ca. 324,20 m².

Die Wohnungen im 1.OG und 2.OG sind seit Jahren vermietet und werden im vermieteten Zustand verkauft. Sollten Sie an einen Eigennutz denken, müssten Sie die Mietverträge wegen Eigenbedarf nach Eigentumsumschreibung kündigen. Die aktuell ebenfalls noch vermieteten Räume im EG sowie das teilausgebauete DG sind zum 30.06.2026 gekündigt und werden dann frei.

Das Gebäude befindet sich in einem einfachen bzw. baujahrtypisch, eher unterdurchschnittlichen Gesamtzustand, sodass nun größere Sanierungs-/Renovierungsmaßnahmen in allen Gewerken anstehen. Mit Blick auf die anstehende Dachsanierung/Dachdämmung kann evtl. auch über eine Aufstockung des Gebäudes nachgedacht werden. Dies wäre dann unter Berücksichtigung des aktuellen B-Planes mit dem zuständigen Baurechtsamt auf Genehmigungsfähigkeit zu prüfen bzw. mittels einer Bauvoranfrage vorher abzuklären.

BEBAUBARKEIT:

B-Plan: Von 1800 / 1905 in Verbindung mit
Baustaffelplan v. 1935, Baustaffel 8
Art d. baul. Nutzung: Landhausgebiet
Maß d. baul. Nutzung: offene, 2-gesch. Bebauung

Einzelheiten klären Sie dann bitte mit Ihrem Architekten bzw. mit dem zuständigen Baurechtsamt vor Ort.

FLÄCHEN / AKTUELLE KALTMieten:

EG: 1 Zi. Büro li./re., ca. 78,1 m², KM: € 510,--
1.OG.: 4 Zi. Whg., ca. 115,30 m², KM: € 875,--
2. OG: 3 Zi. Whg., ca. 109,90 m², KM: € 820,--
DG: 2 Zi. Büro, ca. 20,90 m², KM: € 200,--
Garagenstellplätze: KM: € 80,--

KALTMiete P.M.: € 2.485,--

Bei Interesse vereinbaren wir gerne an einem Donnerstag Nachmittag einen Besichtigungstermin vor Ort.

Lage

Die Lage des Gebäude befindet sich im Stuttgarter Stadtteil "Relenberg" zwischen Stuttgart Mitte und Stuttgart Nord gelegen. Der Stadtteil ist bekannt für seine grünen Höhenlagen, die Aussichtspunkte und die Mischung aus hochwertigen Wohngebieten und Erholungsflächen, was die Lessingstraße zu einem attraktiven Wohnort im Norden von Stuttgart macht.

Bei der Wohnlage handelt es sich um eine ruhige, gute Wohnlage.

Das Gebäude liegt ungefähr mittig innerhalb des topografischen Straßenanstiegs. Die Nachbarschaft besteht aus 2,5-4,5 geschossigen Wohngebäuden. In unmittelbarer Umgebung befindet sich ein



Schulgebäude, eine Kirche sowie im Herdweg bereits Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Zum Stadtzentrum sind es ca. 1,5 km. Die Anbindung an das ÖPNV ist sehr gut und die Haltestelle nur ca. 300 m entfernt. Sie profitiert von der Nähe zu wichtigen Infrastrukturen wie Parks, aber auch von den nahegelegenen Gewerbeflächen und dem zentralen Bahnhof.

Sonstige Angaben

ALLGEMEINES:

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Wir empfehlen jede Immobilie mit einem Immobilienexperten (z.B. Bauingenieur oder Architekten) final zu besichtigen um Kosten im Vorfeld abschätzen bzw. richtig einschätzen zu können.

NACHWEIS- UND VERMITTLUNGSHONORAR:

Bei Erwerb dieses Objektes stellen wir Ihnen das übliche Nachweis- und Vermittlungshonorar in Höhe von 4,76 %, d.h. 4,00 % zuzüglich der derzeit gültigen Mehrwertsteuer, aus dem Kaufpreis in Rechnung, fällig bei Vertragsabschluss.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Thomas Sinn

Dipl. Sachverständiger (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Mieten und Pachten

Bankfachwirt

Immobilien-Verkaufsleiter / Senior Partner

Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

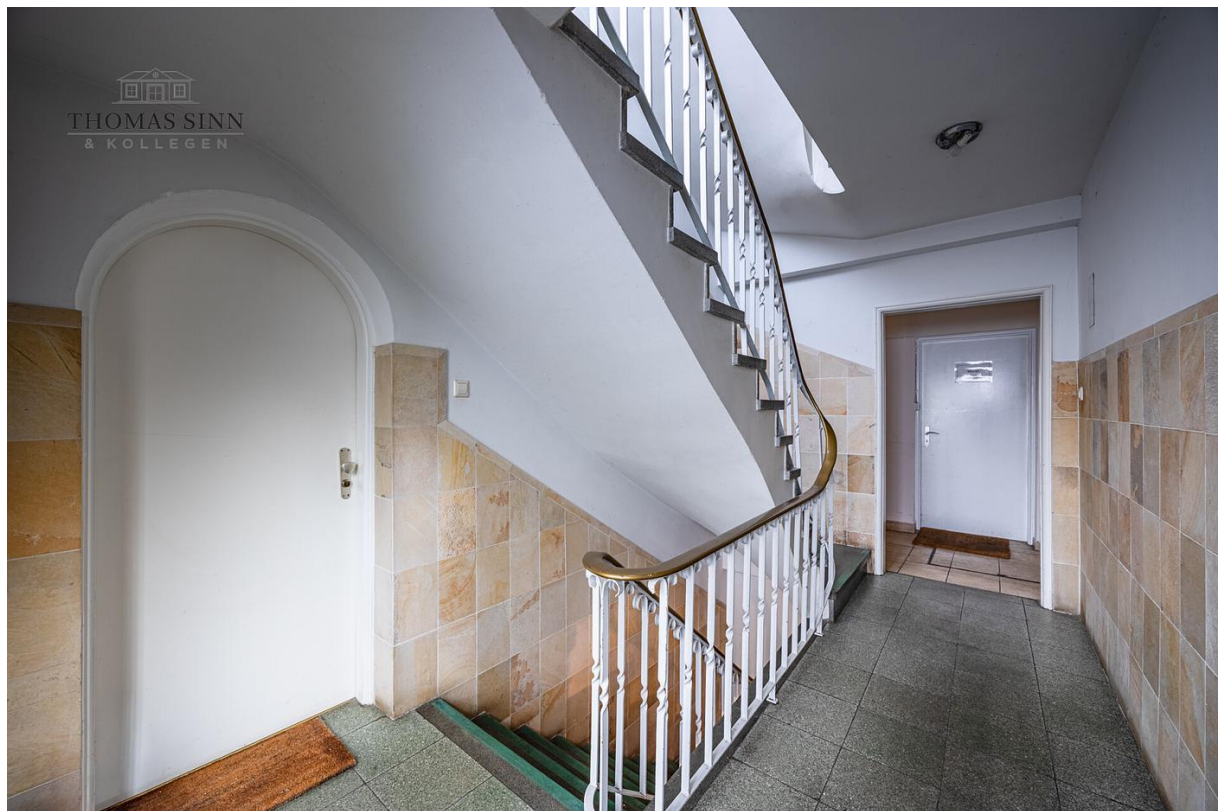
Tel.: 07131 26699-10
Fax.: 07131 26699-22

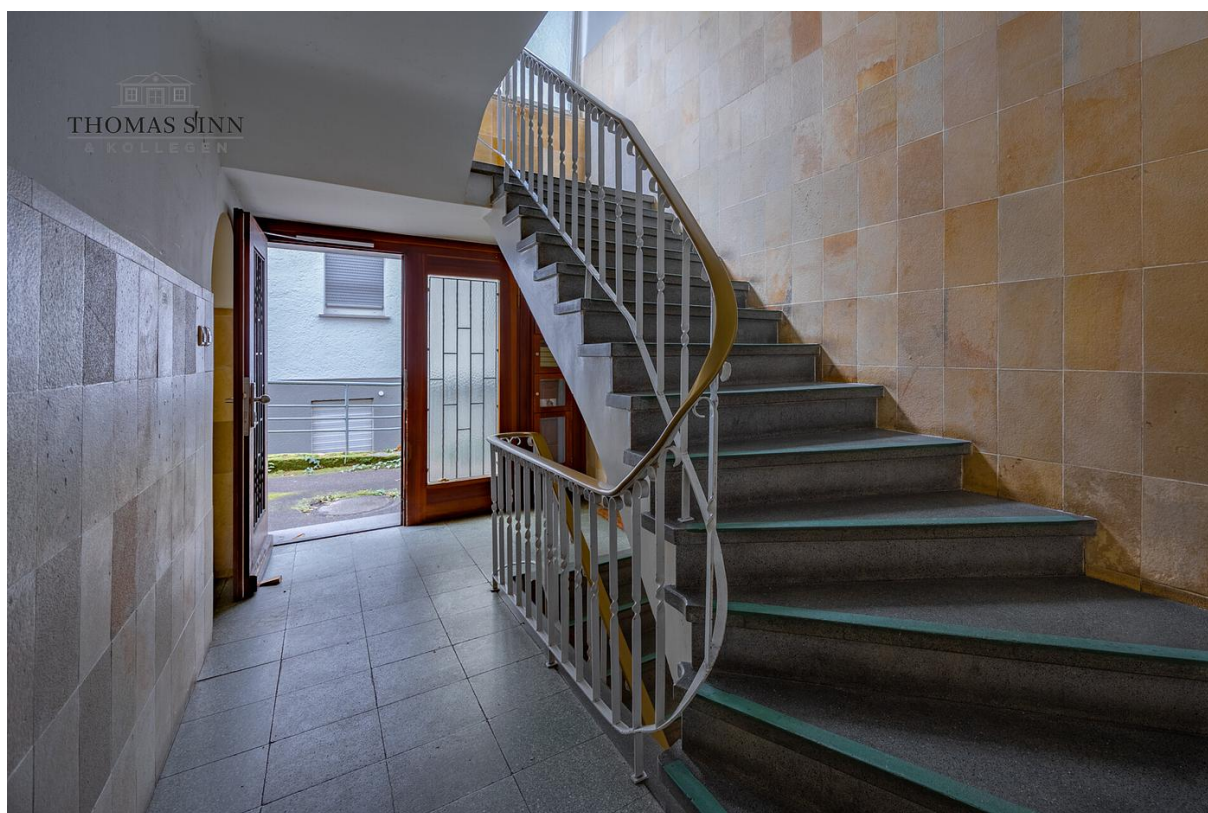
E-Mail: thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de
Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de

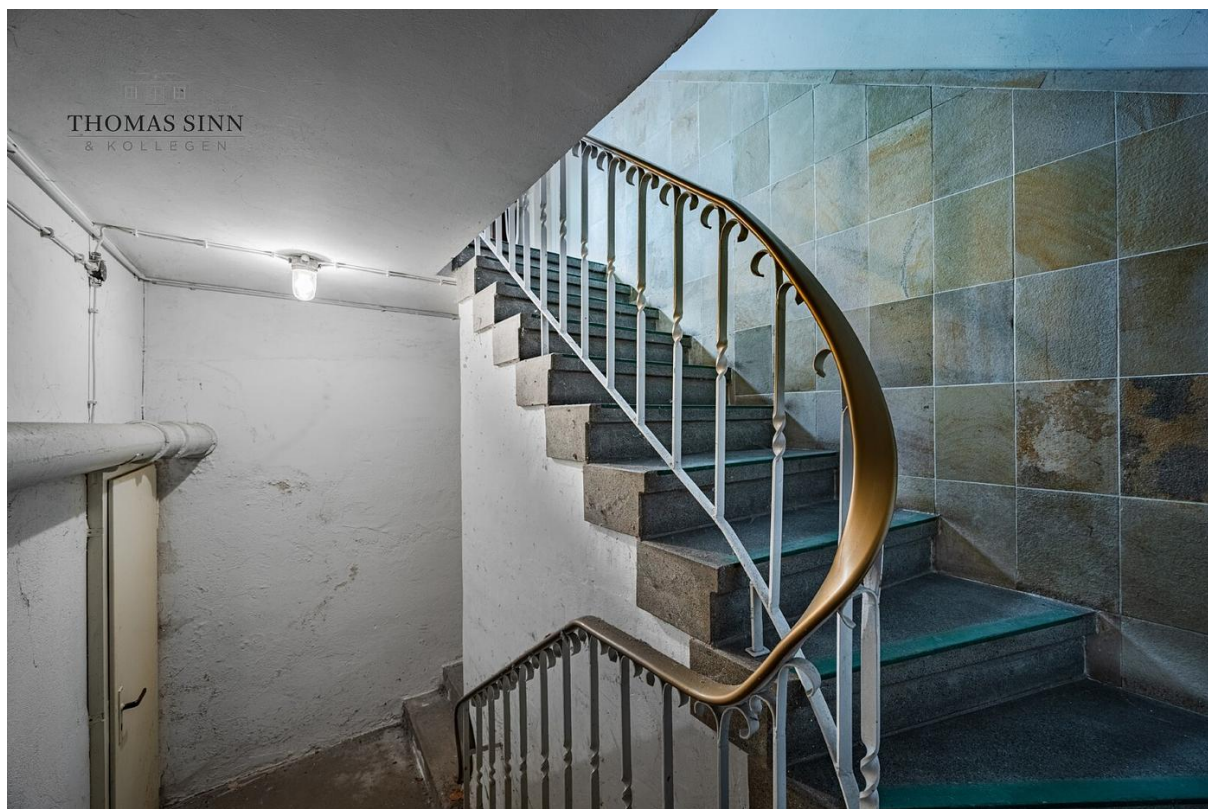
FACEBOOK:

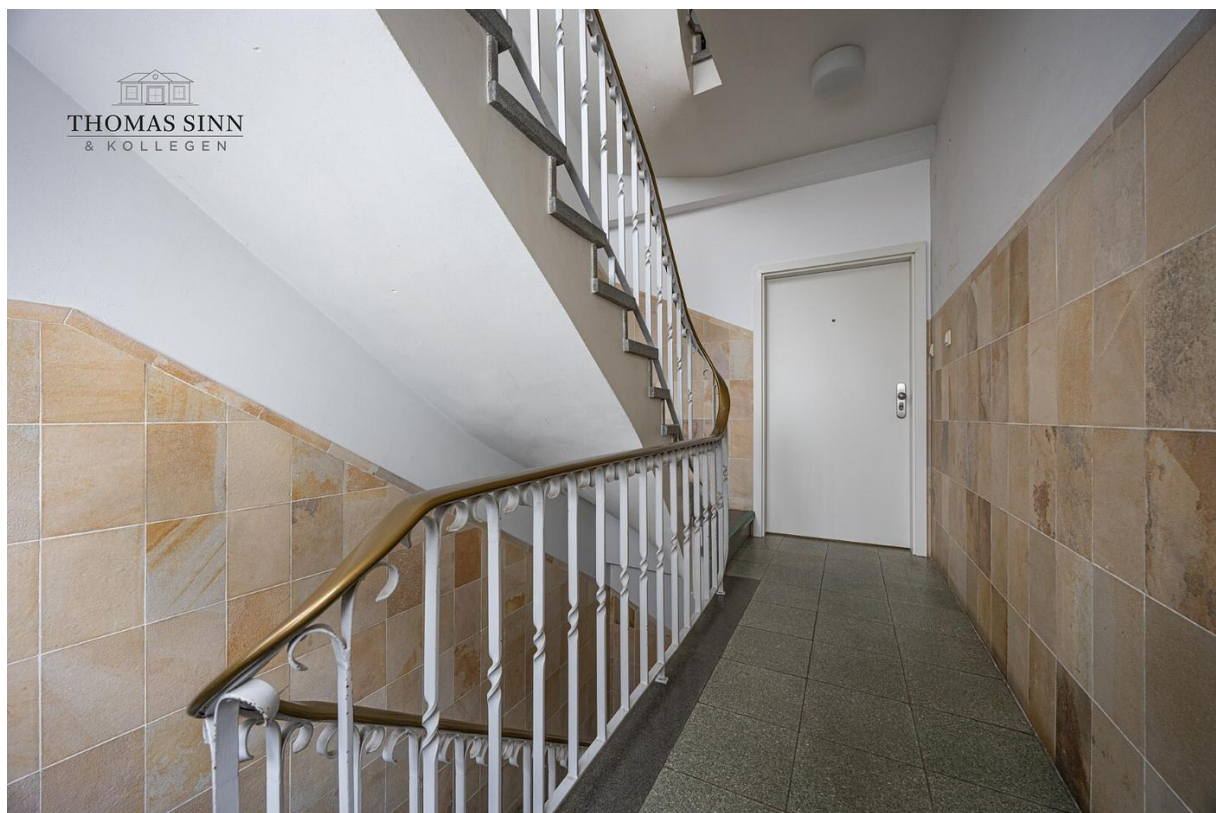
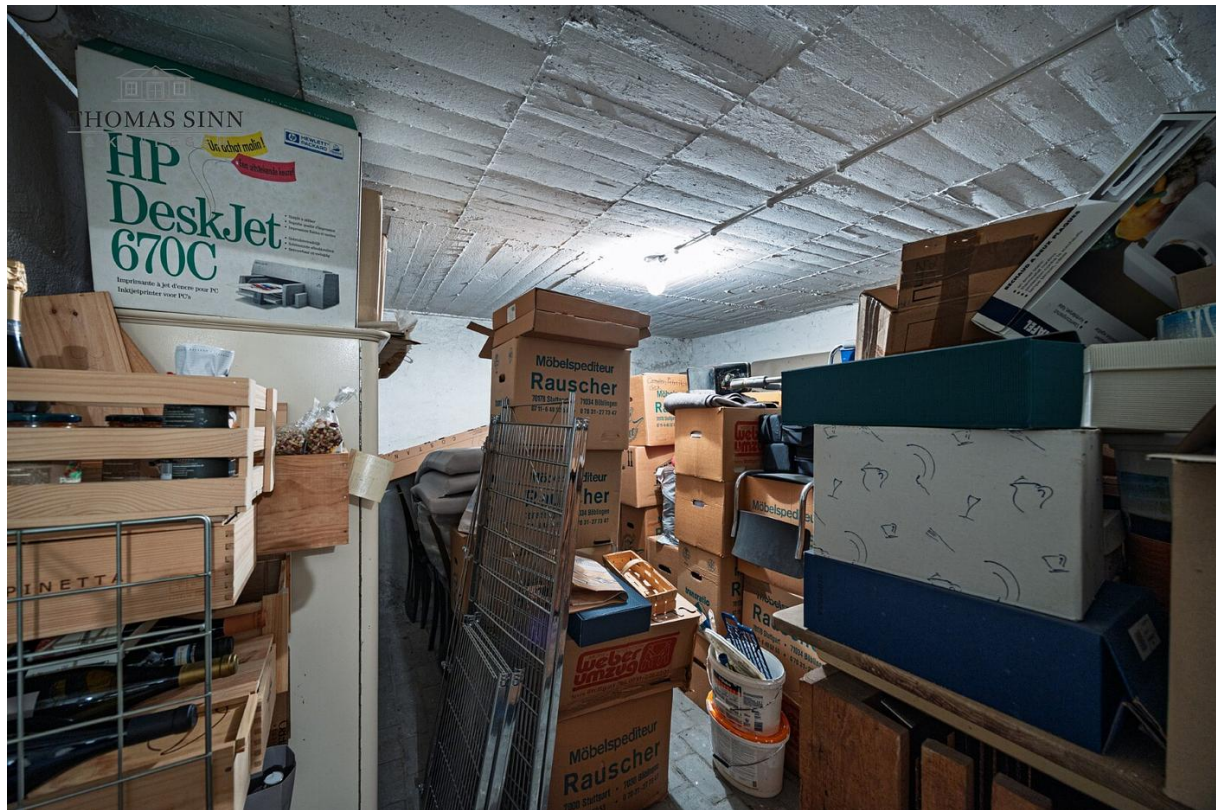
Sehen Sie Immobilienangebote als erstes und exklusiv vor dem Vertriebsstart. Liken Sie uns auf Facebook und werden Sie VIP-Kunde.

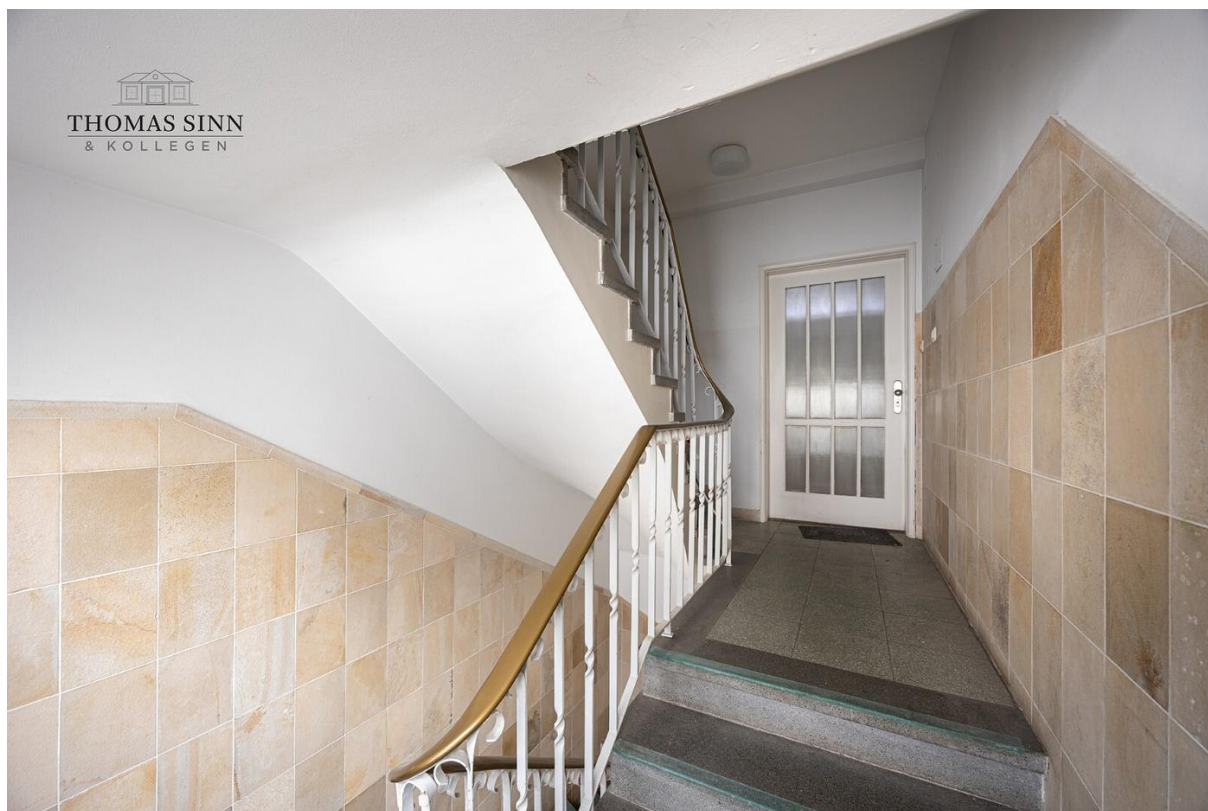






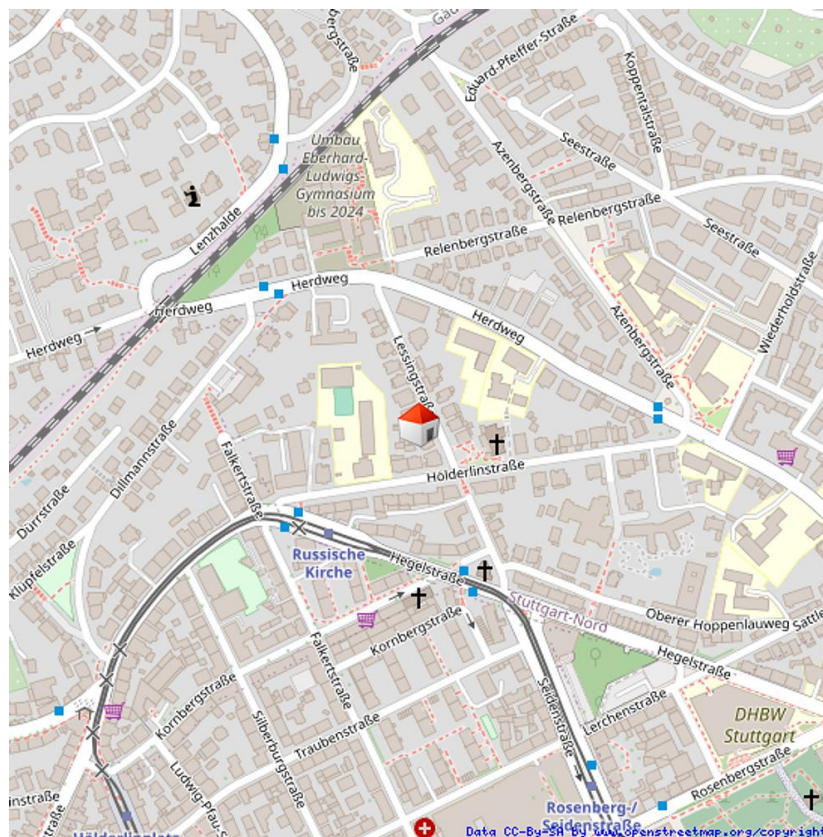


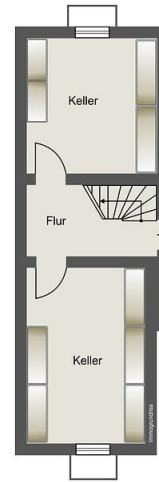
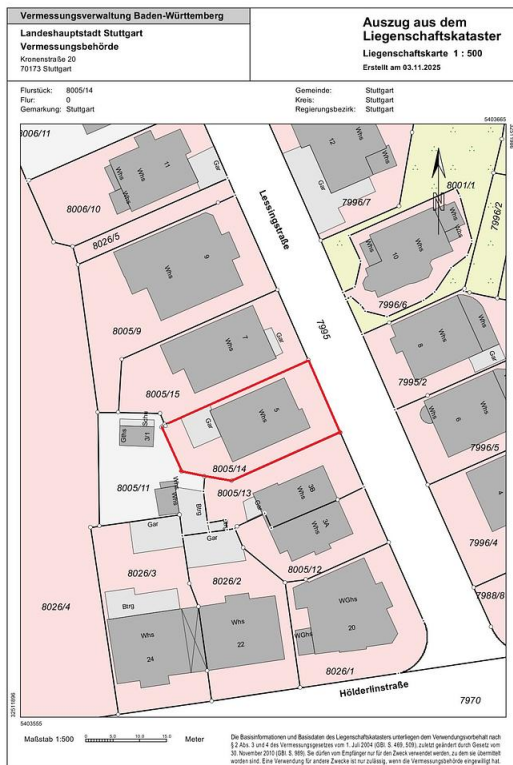








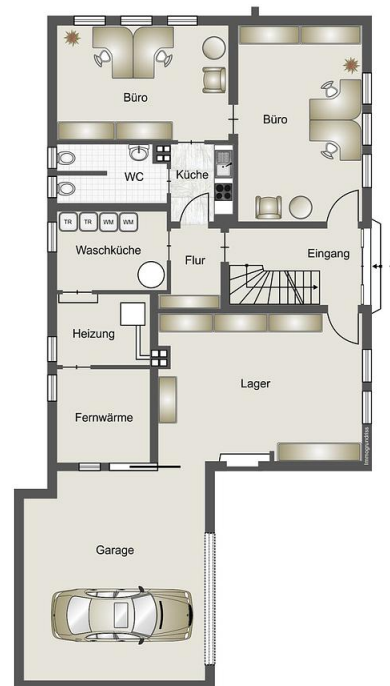




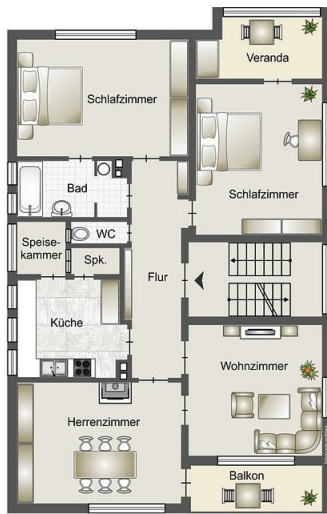
Untergeschoss



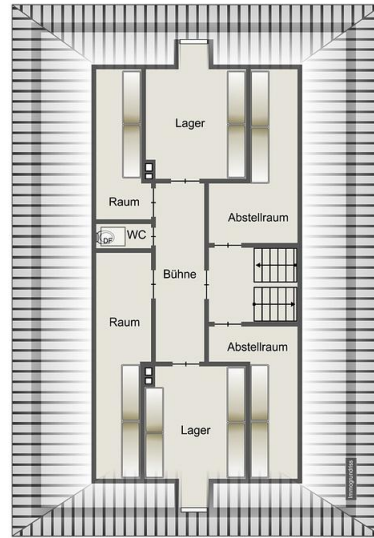
1.Obergeschoss



Erdgeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss