

Ohne Käuferprovision: Kapitalanlage par excellence!

70199 Stuttgart / Heslach, Ladenlokal zum Kauf

Objekt ID: 2434



Wohnfläche ca.: **82 m²** - Ladenfläche ca.: **82 m²** - Gesamtfläche ca.: **90 m²** - Kaufpreis:
369.000 EUR



Ohne Käuferprovision: Kapitalanlage par excellence!

| | |
|--------------------------|--|
| Objekt ID | 2434 |
| Objekttypen | Einzelhandel, Ladenlokal |
| Adresse | 70199 Stuttgart / Heslach |
| Etage | EG |
| Wohnfläche ca. | 82 m ² |
| Nutzfläche ca. | 8 m ² |
| Gesamtfläche ca. | 90 m ² |
| Ladenfläche ca. | 82 m ² |
| Verkaufsfläche ca. | 82 m ² |
| Kellerfläche ca. | 8 m ² |
| Baujahr | 2001 |
| Zustand | gepflegt |
| Ausstattung | gehoben |
| Bauweise | Massiv |
| Status | vermietet |
| Stellplatz | 1 Stellplatz |
| Ausstattung / Merkmale | Gewerblich nutzbar, Massivbauweise, Stellplatz |
| Hausgeld | 228 EUR |
| Miete pro m ² | 22,90 EUR |
| Mieteinnahmen (Ist) | 22.560,00 EUR pro Jahr |
| Kaufpreis | 369.000 EUR |



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer mehr als grundsoliden Kapitalanlage mit gleichzeitig sportlicher Rendite?

Dann ist dieses Objekt vielleicht das Richtige für Sie!

Freuen Sie sich auf die vorliegende Ladeneinheit in Toplage von Stuttgart-Heslach. Mit Sicherheit sind Sie selbst schon einige Male daran vorbeigefahren. Ebenerdiger Zugang und optimale Sichtbarkeit sorgen auch dafür, dass es sich beim aktuellen Mieter [Volksbank Stuttgart] um den gleichen Mieter seit Beginn handelt. Noch dazu handelt es sich hierbei um eine Einheit aus erster Hand. Die Verkäuferin erwarb die Einheit im Jahr 1999 von uns, also noch vor Fertigstellung (2001) und ist ihr bis heute treu geblieben.

Aktuell liegt die Jahresnettokaltmiete bei 22.560 Euro. Die aktuelle Bruttoanfangsrendite beträgt somit ca. 6,11 %. Zuletzt wurde die Miete zum 01.01.2024 erhöht (Index-Mietvertrag).

Der Erwerb ist für Sie als Käufer provisionsfrei.

Ausstattung

- Hausmeisterservice
- Klimageräte in den Einzelbüros
- elektr. Belüftung im WC
- Durchlauferhitzer in WC sowie Küche
- Kellerraum [ca. 8 m²]
- Aufzug im Haupthaus
- Grundsteuer Jahresbetrag: 727,38 €
- Durchgeführte Mieterhöhungen:
zum 01.05.2014: 1.500 € + 250 € NK = 1.750 €
zum 01.01.2024: 1.880 € + 250 € NK = 2.130 €
- Hausgeld gemäß Wi-Plan 2023: 228,00 € davon 23,30 € Rücklagenanteil
- Rücklagenstand WEG: 274.047,05 € [zum 31.12.2022]
- Index-Mietvertrag vom 13.07.1999
- Mietverhältnis bis mindestens 31.12.2026
- Innenausbau mieterseits

Sonstiges

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir nur vollständig ausgefüllte Kontaktanfragen bearbeiten können. Diese Daten dienen zu 100% zur internen Verarbeitung und werden in keiner Weise an Dritte veräußert oder anderweitig verwendet.

Als zusätzlichen Service stellen wir Ihnen bei Kaufanfragen automatisch ein kostenloses Gesuch ein, d.h. Sie erhalten unsere neuesten Objekte noch vor offiziellem Vermarktungsstart. Sollten Sie dies nicht wünschen, reicht eine kurze Mitteilung.



Die Inhalte dieses Angebots stammen vom Anbieter. Trotz sorgfältigster Prüfung können wir für Daten Dritter keine Haftung übernehmen. Die Angaben sind daher ohne Gewähr.

Energieausweis

| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|--------------------------------|
| Gültig bis | 21.11.2029 |
| Gebäudeart | Nichtwohngebäude |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2002 |
| Primärenergieträger | Gas |
| Endenergieverbrauch | 193,90 kWh/(m ² ·a) |
| Warmwasser enthalten | ja |



Lage

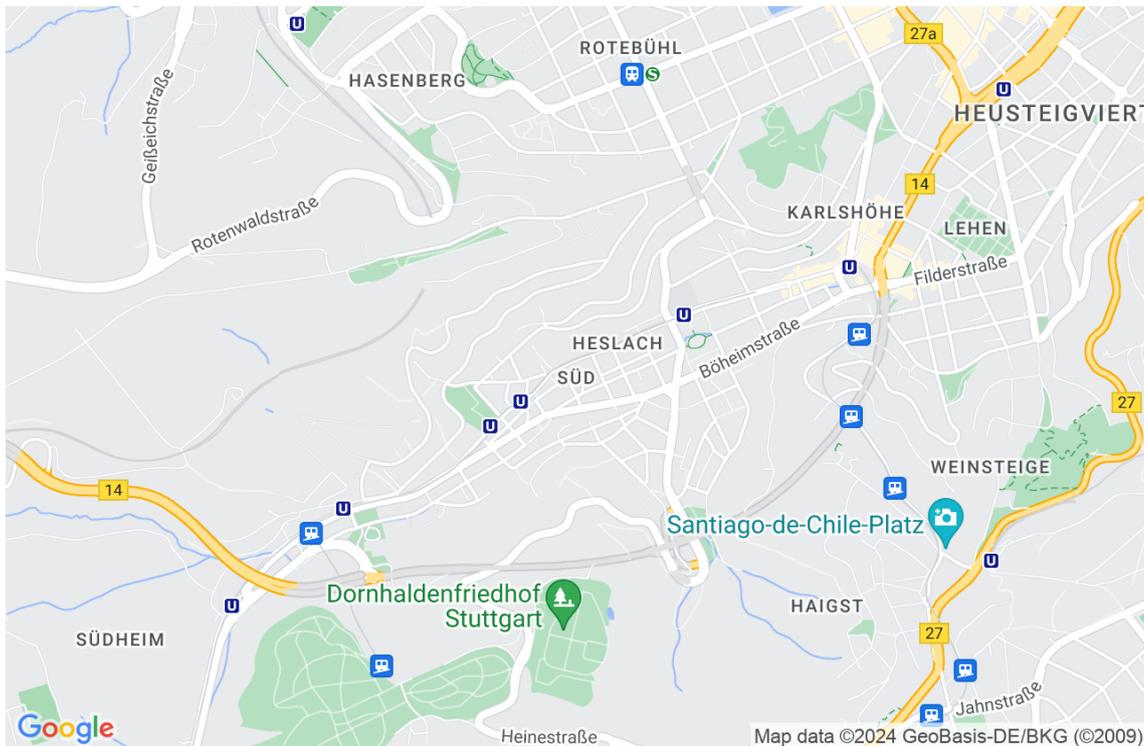
Die Gewerbeeinheit befindet sich in Stuttgart-Heslach, schräg gegenüber des Erwin-Schöttle-Platzes.

Die Gewerbeeinheit liegt in einer lebendigen und gut frequentierten Gegend. Die Straße zeichnet sich durch eine vielfältige Mischung aus Wohn- und Geschäftsbereichen aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Restaurants und Cafés. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, was potenziellen Kunden und Mitarbeitern eine bequeme Anreise ermöglicht. [U-Bahn-Station sowie Bushaltestelle Erwin-Schöttle-Platz, Linie U1, U14, Bus Linie 42]

Heslach bildet mit den Stadtteilen Bopser, Lehen, Weinsteige, Karlshöhe, Kaltental und Südheim den Stadtbezirk Stuttgart-Süd.

Bekannt ist das Stadtgebiet auch durch die viel zitierten Halbhöhenlagen, dem Heslacher Tunnel, welcher den Stadtteil vom Gros der Autofahrer befreit, den romantischen Treppenwegen, den „Stuttgarter Stäffele“ und den Weinbergen und Laubwaldbeständen.

Heslach hat in den letzten zehn Jahren enorm an Wohn und Lebensqualität gewonnen. Heute ist Heslach ein moderner und bunter Stadtteil.





Ohne Käuferprovision!



Zugang zur Gewerbeeinheit



Automatenfläche



Windfang bzw. Zugang...



...mit ausreichend Gestaltungsspielraum





Eingangsbereich



Viel Stellfläche



Herzlich Willkommen!



Flur



Einzelbüro...



...mit genügend Platz





Gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum



EBK gehört Mieter



Weiteres Einzelbüro



Mitarbeiter-WC



Flur



Kellerraum im UG





Außenansicht



Stellplatz direkt am Objekt



Grundriss

Grundriss

