

# 10.OG in Stuttgart-Giebel, VERMIETETE, gut geschnittene 2-Zimmer Wohnung, mit

**VONOVIA**

Schildkrötenweg 2 - 70499 Stuttgart

Objekt-ID: 37868-43

provisions-  
frei

Ansicht Ost #1

Ansicht Ost #3

## Objektbeschreibung

\*\*\*WICHTIG\*\*\* BITTE BEACHTEN: Hierbei handelt es sich um eine reine Kapitalanlage! Die Wohnung ist zum Selbstbezug NICHT geeignet, da die Mieter einen erweiterten Kündigungsschutz bis mindestens 31.03.2032 genießen. Es gelten NICHT die gesetzlichen Kündigungsfristen und Regeln einer Eigenbedarfskündigung.  
Das 14-Stöckige Mehrfamilienhaus wurde ca. 1962 in massiver und für damalige Verhältnisse in Top-moderner Bauweise erstellt. Es bietet neben 2 Aufzügen auch 2 Treppenhäuser. Neben den Fenstern wurden bereits auch das Flachdach sowie die Aufzüge (2019) und die Treppenhäuser samt Fluren saniert. Selbst der Brandschutz wurde auf den aktuellen Stand gebracht.  
Ab dem 2. Obergeschoß genießt man je nach Ausrichtung eine wunderbare Aussicht auf Gerlingen, S-Giebel oder S-Weilimdorf oder einfach auf die bewaldeten Hügel vom Naherholungsgebiet.

## Überblick

Objekttyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	212.000 €
Wohnfläche ca.	64 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	2
Schlafzimmer	1
Balkon	✓
Badewanne	✓
Keller	✓

## Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt direkt an der U-Bahnhaltestelle „Giebel“ Linie U6 und U13. Alle Einrichtungen des täglichen Lebens sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Bäcker, Metzger, ein kleiner Einkaufsladen etc. Sind fußläufig erreichbar. Ein Kindergarten und die Grundschule sind ebenfalls wenigen Gehminuten entfernt. Weiterführende Schulen findet man in S-Weilimdorf oder S-Feuerbach. Den Vollsortimenter „Kaufland“ und einen „toom“-Baumarkt finden Sie in 1 km Luftlinie im Industriegebiet von Gerlingen.



## Ausstattung

Die Ausstattung ist einfach aber solide. Diese Wohnung mit ihren 2-Zimmern ist stark renovierungsbedürftig. Neben der Elektrik samt Elektroleitungen sollte auch das Bad (Sanitärgegenstände) vollständig erneuert und neue Bodenbeläge sowie Fliesen in der gesamten Wohnung verlegt werden.

Ausstattung:

- geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon/Loggia
- große Koch- und Essküche
- Schlafzimmer mit Platz für einen großen Schrank
- Abstellraum in der Wohnung
- innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
- geräumiger Flur mit Garderobenmöglichkeit



## Sonstiges

==== Energieträger laut Energieausweis: Gas ===

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im 1. UG oder im 2. UG.

Die Beheizung erfolgt zentral über Heizkörper und eine Heizungsanlage für das gesamte Objekt.

Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral über einen Durchlauferhitzer ggf. über einen Elektro-Boiler im Abstellraum.

**Hausgeld/mlt.** 330 €

**Mieteinnahmen/p.a.** 7.522 €

**Vermietungsstatus** vermiertet

**Bezugsfrei ab** VERMIETET!

**Baujahr** 1965

**Etage** 10.OG

**Etagenzahl** 14

**Objektzustand** Gepflegt

**Qualität der Ausstattung** Einfach

**Personenaufzug**

**Stufenloser Zugang**

**Ausweisart** Verbrauchsausweis

**Energieträger** Gas

**Verbrauchs kennwert** 88

kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Heizungsart** Zentralheizung (Gas)

## Kontakt

**Adam Polke**  
**Polke Immobilien GmbH**  
**Selbständiger Vertriebspartner der**  
**VONOVIA SE**

**Forchenrainstraße 33**  
**70839 Gerlingen**

**E:** Adam.Polke@polke-immobilien.de  
**T:** 07156 - 177 67 10  
**M:** -

**Website** [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)

## Weitere Bilder



Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.