

Bezugsfrei & renoviert: 3-Familienhaus in Top-Lage Stuttgart mit maximaler Flexibilität



FLOOR21

**70376 Stuttgart Bad Cannstatt
Andernacher Weg 3**

PREIS: 649.000,00 €

Präsentiert von

Vivien Ernst

017630606267

Vivien.Ernst@floor21-immobilien.de

Rheinpromenade 4a

40789 Monheim am Rhein



***Bezugsfrei & renoviert:
3-Familienhaus in Top-Lage
Stuttgart mit maximaler
Flexibilität***



FLOOR21

Präsentiert von

Vivien Ernst

017630606267

Vivien.Ernst@floor21-immobilien.de

Rheinpromenade 4a

40789 Monheim am Rhein



FLOOR21

Objektnummer FL21-VE-002

Zusammengefasst

Objektart	Haus	Anzahl	3
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	Badezimmer	
Nutzungsart	Wohnen	Grundstücksgröße	ca. 127 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Befuerung	Gas
Wohnfläche	ca. 150 m ²	Heizungsart	Zentralheizung
Nutzfläche	ca. 25 m ²	Etagenzahl	3
Anzahl Zimmer	6	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Anzahl	6	Kaufpreis	649.000,00 €
Schlafzimmer		Außen-Provision	4,76%

Zustand

Baujahr:	1900	Zustand:	Gepflegt
-----------------	------	-----------------	----------



Objektnummer FL21-VE-002

Das Objekt



Dachboden

Die Immobilie

Zum Verkauf steht ein attraktives, denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus aus ca. 1900 in gefragter Lage von Stuttgart-Bad Cannstatt. Die Immobilie wurde 2013 umfassend saniert und überzeugt heute durch gepflegten Zustand und solide Bausubstanz.

Objektdetails:

Gesamtwohnfläche: ca. 150 m²

Wohneinheiten: 3 hochwertige 2-Zimmer-Wohnungen mit Küche und Bad/WC

Zusätzliche Flächen: Keller und Bühnenflächen

Zustand: vollständig saniert, bezugsfertig

Investmentvorteile & Chancen:

Vollständiger Leerstand – maximaler Handlungsspielraum für Vermietung und Mietpreisgestaltung

Hohe Ertragschancen:

Konservativ: 900 € pro Einheit | ca. 2.700 € Kaltmiete/Monat | Jahresnettokaltmiete ca. 32.400 € | Bruttorendite ca. 5 %

Optimiert: 1.000–1.200 € pro Einheit | Jahresmiete bis 43.200 € | Bruttorendite ca. 6,6 %

Steuerliche Vorteile durch Denkmalstatus:

Denkmal-AfA: bis zu 9 % der Sanierungskosten über 8 Jahre absetzbar

Zusätzlich Abschreibungen auf Anschaffungskosten möglich

Attraktive Kombination aus laufendem Cashflow und steuerlicher Optimierung

Flexible Nutzung & Wertsteigerungspotenzial:

Möblierte Vermietung oder gezielt an Pendler | höhere Mieteinnahmen

Langfristige Perspektive: Aufteilung in Einzeleigentum oder Verkauf als renditeoptimiertes Investment

Sofortige Ertragskontrolle ohne Bindung an bestehende Mietverträge

Lagevorteile Stuttgart-Bad Cannstatt:

Objektnummer FL21-VE-002

Die Immobilie

Stabile und nachgefragte Wohnlage

Exzellente Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten fußläufig

Optimale Anbindung: B10/B14 und schnelle Erreichbarkeit der Stuttgarter Innenstadt

Attraktiv für Familien und Berufspendler

Fazit:

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine seltene Kombination aus sofortiger Ertragskontrolle, steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, flexibler Vermietung und langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Es richtet sich an Kapitalanleger, die ihre Rendite strategisch optimieren, aktiv Wert schaffen und gleichzeitig von steuerlichen Vorteilen profitieren möchten.

Ausstattung und Details

- Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus aus ca. 1900
- Gesamtwohnfläche: ca. 150 m²
- 3 Wohneinheiten, jeweils 2-Zimmer-Wohnungen
- Jede Wohnung mit: Küche, Bad/WC mit Dusche und Waschbecken
- Vollständig saniert im Jahr 2013
- Gepflegter Zustand, solide Bausubstanz
- Kellerflächen für Lagerung oder Stauraum
- Bühnenflächen ausbaufähig zu Hobby- oder Arbeitsräumen
- Zentralheizung
- Hochwertige Fenster und Türen
- Fußböden: pflegeleichte, langlebige Materialien
- Helle, gut geschnittene Räume
- Flexibler Grundriss, ideal für Pendler, Singles oder Paare
- Potenzial für möblierte Vermietung
- Attraktive Lage in Stuttgart-Bad Cannstatt mit Infrastruktur in direkter Nähe: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten
- Gute Verkehrsanbindung: schnelle Erreichbarkeit B10/B14 und Stuttgarter Innenstadt
- Möglichkeit zur individuellen Gestaltung von Miete und Vermietung
- Denkmalstatus: steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (AfA)

Der Standort

Dieses denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus befindet sich in Stuttgart-Bad Cannstatt, einem der gefragtesten und stabilsten Wohnquartiere Stuttgarts. Die Lage vereint exzellente Infrastruktur, hohe Lebensqualität und langfristig stabile Mietnachfrage, wodurch sie sich perfekt für renditeorientierte Investoren eignet.

Investmentorientierte Standortvorteile:

Stabile Mietnachfrage: Fußläufig erreichbare Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sorgen für eine breite Zielgruppe und sichern konstante Vermietbarkeit.

Pendlerfreundlich: Schnelle Anbindung an B10/B14 und die Stuttgarter Innenstadt; ideale Lage für Berufspendler, Singles und Paare.

Flexibles Vermietungspotenzial: Der komplette Leerstand der Immobilie ermöglicht sofortige Mietpreisgestaltung, Möblierung oder gezielte Ansprache von Premium-Mietern.

Langfristige Wertsteigerung: Denkmalstatus eröffnet attraktive steuerliche Abschreibungen (AfA), kombiniert mit der sanierten Substanz bietet das Objekt Cashflow-Potenzial und steuerliche Optimierung gleichzeitig.

Naherholung & Lebensqualität: Parks, Neckarufer und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe steigern die Attraktivität für Mieter und sichern nachhaltige Standortqualität.

Exit-Optionen & Flexibilität: Perspektivisch Aufteilung in Einzeleigentum oder Verkauf als renditeoptimiertes Investment möglich – Standort garantiert weiterhin hohe Nachfrage.

Die Kombination aus erstklassiger Lage, sofortiger Vermietungsfreiheit, steuerlichen Vorteilen durch Denkmal-AfA und langfristigem Wertsteigerungspotenzial macht dieses Investmentobjekt zu einer der attraktivsten Kapitalanlage-Möglichkeiten in Stuttgart.

Entfernungen:

Supermarkt: ca. 400 m

Bushaltestelle: ca. 500 m

U-Bahnhaltestelle: 450 m

S-Bahnhof Bad Cannstatt: 500m

Stuttgart Bad Cannstatt

Der Standort

Autobahn A8/A81: ca. 10 km

Bundesstraße B10/B14: ca. 1,5 km

Flughafen Stuttgart: ca. 15 km

Stuttgart Zentrum: ca. 5 km

Hinweise

PROVISIONSHINWEIS:

Der Maklervertrag mit uns/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3% auf den Kaufpreis zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB).

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir im Sinne unserer Auftraggeber nur nach Übermittlung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) weitere Informationen bereitstellen oder Besichtigungstermine vereinbaren können. Vielen Dank.

Die Angaben in diesem Exposé stammen vom Eigentümer und stehen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Überprüfung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir in keiner Form Gewähr. Änderungen behalten wir uns vor.

Bindend sind alleine in Kaufverträgen oder Mietverträgen gemachte Angaben der Vertragsparteien.

Zeichnungen sind unverbindlich es sei denn, sie sind als verbindlich gekennzeichnet. Einrichtungsgegenstände in Grundrissen sind nur zur Illustration von Möblierungsvorschlägen in Zeichnungen eingefügt. Weiterhin gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Haftungsausschluss

Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere Ansichten und perspektivische Zeichnungen der Architektur, einschließlich der gezeigten Grün- und Freiraumplanung, versteht sich als künstlerische Darstellung und ist nicht verbindlich. Die im Exposé dargestellten Pläne, Grundrisse und Visualisierungen stellen nur einen Gestaltungs- oder Einrichtungsvorschlag dar und sind nicht rechtlich bindend.

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihre Ansprechpartnerin



Vivien Ernst

Mobil: 017630606267

E-Mail: Vivien.Ernst@floor21-immobilien.de

Floor21 GmbH
Rheinpromenade 4a
40789 Monheim am Rhein