

PROJEKT LIST72 · WOHNUNG 11

2,5-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon

Liststraße 72, 70180 Stuttgart · 4. OG links

KAUFPREIS

358.000 €

WOHNFLÄCHE

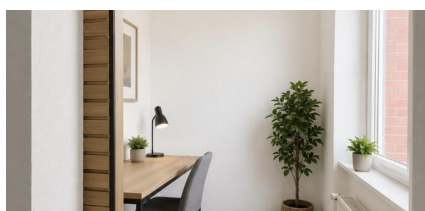
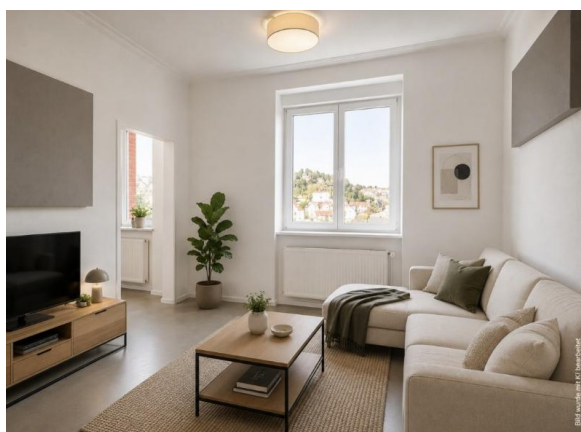
57,81 m²

ZIMMER

2,5

BRUTTORENDITE

4,02 %



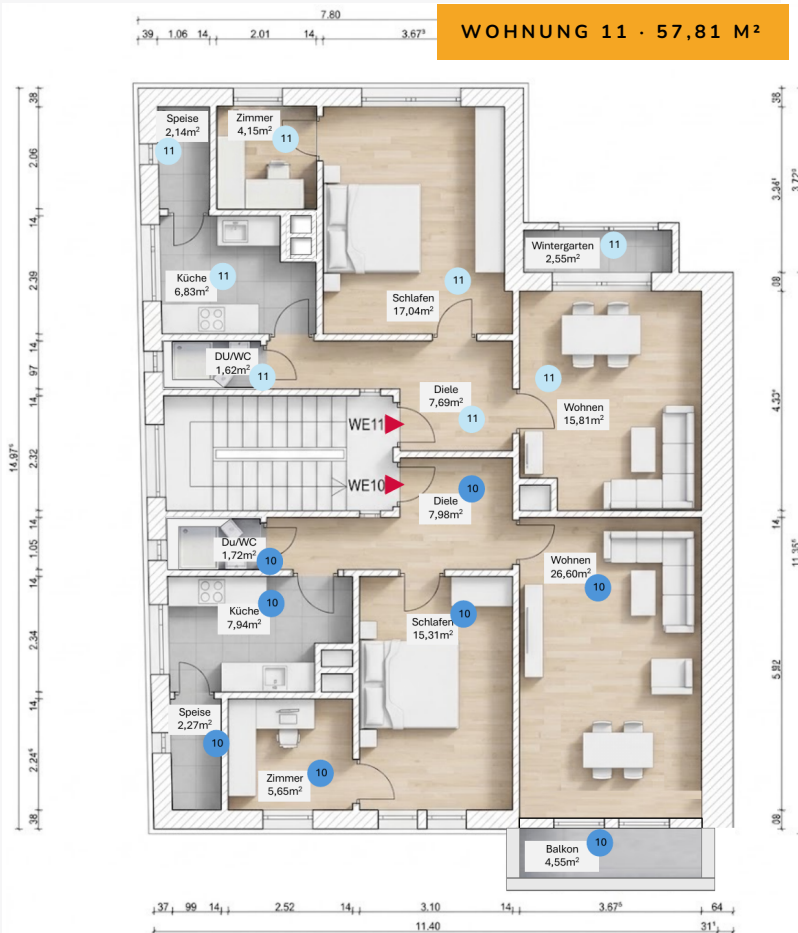
WOHNEN AM MARIENPLATZ

Altbau-Charme in bester Lage im Stuttgarter Süden

Das gepflegte, denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten liegt in ruhiger Anliegerstraße – nur wenige Schritte vom Marienplatz mit Cafés, Restaurants und Stadtbahn-Anschluss. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind fußläufig in unmittelbarer Nähe. Gute Bausubstanz und ein angenehmes Mieterklientel.

AUSSTATTUNG

- ✓ Altbau mit hohen Decken
- ✓ Denkmalgeschützte Fassade
- ✓ Balkon
- ✓ Erstbezug nach Renovierung
- ✓ Gasetagenheizung
- ✓ Lage am Marienplatz
- ✓ Nahversorgung, Schulen & Kitas fußläufig

WOHNUNG 11 · 57,81 M²

RENDITE & INVESTITION

Kaufpreis	358.000 €
Kaufpreis / m ²	6.193 €
Abschlag Sanierung	– 50.000 € → 308.000 €
Prognostizierte Miete / Mo.	1.200,00 €
Prognostizierte Miete p.a.	14.400,00 €
Bruttomietrendite	4,02 % p.a.
Hausgeld / Mo. (Prognose)	66,18 €
Aktuelle Miete / Mo.	bezugsfrei

Die Miethöhe entspricht der prognostizierten Miete nach Fertigstellung.

Kauf im aktuellen Zustand: Die Wohnung ist stark renovierungsbedürftig (Wände, Böden, Elektrik, Bad, Heizung). Auf Wunsch Übergabe unsaniert mit pauschalem Abschlag von 50.000 €, Kaufpreis dann 308.000 €.

4. Obergeschoss · Die Räume der Wohnung 11 sind im Plan mit „11“ gekennzeichnet.

OBJEKTDATEN

Wohnfläche	57,81 m ²
Zimmer	2,5
Etage	4. OG links
Baujahr	ca. 1904
Energieausweis	entfällt (Denkmal)
Heizung	Gasetagenheizung
Stellplatz	–
Wohneinheiten im Objekt	13
Denkmalschutz	Ja

DIE WOHNUNG

Erstbezug nach Renovierung: Die Wohnung (57,81 m², 4. OG links) wird renoviert und bezugsfertig übergeben – ein Neuanfang mit Altbau-Charme, hohen Decken und Balkon.

STEUERLICHE HINWEISE

AfA lt. Restnutzungsdauer-Gutachten ca.	6,6 %
Regel-AfA (aufgrund Baujahr)	2,5 %

Die Anerkennung einer verkürzten Restnutzungsdauer und damit einer erhöhten AfA obliegt allein dem zuständigen Finanzamt. Für die steuerliche Anerkennung wird keine Garantie oder Haftung übernommen. Bitte stimmen Sie die steuerliche Behandlung mit Ihrem Steuerberater ab.